

TARTU ÜLIKOOL

ÕIGUSTEADUSKOND

Äriõiguse ja intellektuaalse omandi õppetool

Maarja Näkk

**ISIKUTE ÕIGUSTE KAITSE KINNISASJA VÄLJAANDMISE
MENETLUSES**

Magistritöö

Juhendajad: mag. iur. Jaanus Ots,

dr. iur. Villu Kõve

Tartu

2014

Sisukord

Sissejuhatus.....	3
1. Kinnisasja väljaandmise menetluse eeldused	8
1.1. Kinnisasja väljaandmisele suunatud täitedokumendid	8
1.1.1 Kohtulahend tsiviilasjas	8
1.1.2 Sundenampakkumise akt.....	9
1.1.2.1 Sundenampakkumine kui kohtutäituri otsustus müüa kinnisasi.....	9
1.1.2.2. Sundenampakkumise akt kui kinnisasjalt väljatõstmise aluseks olev täitedokument	21
1.2 Vabatahtliku täitmise tähtaeg	24
2. Kinnisasja valduse vabastamine või isikute väljatõõtmine?	30
2.1 Kinnisasja väljaandmise menetlus: käsitus enne ja pärast 01.01.2006.a seadust....	30
2.2 Kinnisasja valdamise alus	34
2.2.1 Kinnisasja valdamise õiguslik alus ei ole üheselt selge	34
2.2.2 kinnisasja valdamise alus tuleneb lepingust.....	38
2.3 Väljatõõtmisele kuuluvad isikud	41
2.3.1 Täitemenetluse osalised	41
2.3.2 Väljatõõtmisele kuuluvate isikute õigused ja kohustused	46
3. Kinnisasja väljaandmine	53
3.1 Kinnisasja väljaandmise juurde kaasatavad isikud.....	53
3.2 Vara vastuvõõtmiseks õigustatud isikud.....	56
3.3 Väljatõõtmisele kuuluv vara	57
3.4 Berliner Räumung.....	62
3.5 Vara kuuluvus.....	63
3.6 Vara nimekirja koostamise kohustus	65
3.7 Kinnisasja väljaandmise käigus hoiustatud vara	66
3.7.1 Hoiustatud vara vabastamine.....	66
3.7.2 Hoiustatud vara müük	68
3.7.3 Hoiustatud vara hävitamine	70
Kokkuvõõte.....	73
Summary.....	81
Kasutatud allikate loetelu	86

Sissejuhatus

Majanduse kasvuga paraneb ühiskonna turvatunne ning inimeste majanduslikud võimalused. Sellest tulenevalt otsustavad inimesed soetada endale erinevate laenude abil kinnisasju. Olukorras, kus töökoht ja majanduslik sissetulek on kindel ei kardeta, et majanduskriis võib tuua kaasa nii tööpuuduse kui ka raskuse tasuda nn buumi aja laenumakseid. Isikud, kes mingitel põhjustel jäävad makseraskustesse, avastavad, et varasemalt kergekäeliselt saadu tagasimaksmiseks puuduvad võimalused. Kiirlaenuettevõtted ning pangad aga nõuavad tagasi lepingu järgi üleantut ning maksevõime puudumine toob kaasa sundmenetluse, mille käigus realiseeritakse isikule kuuluv kinnisasi.

Kinnisasjalt väljatõstmine ei ole kõigest juriidiline probleem, vaid ka sotsiaalse ja majandusliku probleemi kokkulangemine. Kinnisasjalt väljatõstmine on alati konflikt väljatõstmist taotleva isiku ja väljatõstetava isiku vahel. Paljudes riikides on väljatõstmisega tegemist eelkõige siis, kui kinnisasja omanik laseb välja tõsta üürniku. Kuna väljatõstmine võib tuua kaasa palju vaenulikkust ja rikkuda sotsiaalset rahu, siis tänapäeval on väljatõstmine reguleeritud peaaegu kõikides riikides, et vältida vägivaldset konflikti kinnisasja omaniku ja üürniku vahel.¹ Eestis, kus väljatõstmise aluseks on muu hulgas sundenampakkumise akt, on väljatõstmise kolmikkonflikti osapoolteks sissenõudja, kodust ilmajäänud võlgnik ning enampakkumisel kinnisasja omandanud isik.

Eestis reguleerib kohtulahendite ja teiste täitedokumentide täitmist täitemenetlusõigus. Kadriann Ikkoneni definitsiooni järgi on täitemenetlus tsiviilõiguslike ja/või rahaliste kohustuste täitmisele suunatud ja riigi sunnijõuga varustatud mittekarakteristliku iseloomuga tegevus, mis algatatakse õigustatud subjekti sooviavalduse ja avaliku võimu poolt väljaantud kohustust tõendava dokumendi alusel.²

Täitemenetluse seadustiku³ (TMS) § 3 lg 1 alusel korraldavad täitedokumentide täitmist kohtutäituriid. Kohtutäituri seaduse⁴ (KTS) § 2 lg 1 kohaselt peab kohtutäitur avalik-õiguslikku ametit enda nimel ja vastutusel vaba elukutsena. Kohtutäituri tegevus on

¹ S-Å. Stenberg, I. van Laere. Evictions – a Hidden Social Problem. Comparative evidence from Modern Welfare States. Paper presented at the ISA RC43 Housing conference in 2009, p 4, Arvutivõrgus: http://www.gla.ac.uk/media/media_129741_en.pdf, 04.05.2014.

² K. Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikud alused. - Juridica 2004, nr 8, lk 540.

³ Täitemenetluse seadustik. – RT I 2005, 27, 198 ... RT I, 13.03.2014, 105.

⁴ Kohtutäituri seadus. - RT I 2009, 68, 463 ... RT I, 31.01.2014, 15.

reguleeritud avaliku õiguse normidega ning ta tegutseb avalik-õiguslikes suhetes, kasutades talle riigi poolt antud võimuvolitusi.⁵ Kohtutäituri kohustus on tagada, et täitedokumendis sisalduv nõue täidetaks võimalikult efektiivselt ning kooskõlas seadustega. Kui täitemenetlus on ebaefektiivne ning ei saavuta oma eesmärki, suhtuvad ka võlgnikud täitemenetluse läbiviimisesse ükskõikselt, kuna neil puudub motivatsioon täitedokumendis nimetatud kohustust täita ning täitmise aeglus ja ebatäielikkus vähendab avalikkuse usaldust kogu õigussüsteemi vastu.⁶ Kohtuotsuse täitmine kindlustab kohtuotsuse püsivuse, garanteerib kohtuotsusega tunnustatud õiguste teostamise ning selle otsusega kinnitatud kohustuste täitmise.⁷ Euroopa Inimõiguste kohus on *Hornsby vs. Kreeka* lahendis leidnud, et kohtusse pöördumise õigus oleks illusoorne, kui lepinguosalise siseriiklik õigussüsteem lubaks jõustunud siduva kohtuotsuse jätta täitmata ühe poole kahjuks.⁸ Riigi kohustus on tagada ka selliste kohtulahendite täitmine, mille kohaselt tuleb kinnisasjalt välja tõsta isikud.⁹

Eesti õiguses võib kinnisasjalt väljatõstmine toimuda nii pärast kinnisasja võla katteks müüki kui ka otseselt vabastamisele suunatud täitedokumendi alusel. Riigikohtu praktika kohaselt kaitseb omandipõhiõigus nii asju kui ka rahaliselt hinnatavaid õigusi, sealhulgas sissenõudjale kuuluvat ja täitedokumendis materialiseerunud varalist õigust võlgniku vastu.¹⁰ Kui täitemenetlus on ebaefektiivne ja sissenõudja ei saa mõistliku aja jooksul oma nõudele rahuldust, kahjustab see sissenõudja varalisi huve.¹¹ Siinkohal põrkuvad kohtu poolt tunnustatud sissenõudja õigus nõuda kohtuotsuse täitmist ja seda kas või võlgniku vara võõrandamise teel.¹²

Kinnisasja väljaandmise menetlus eristub teiste täitedokumentide täitmisest eelkõige täidetava kohustuse iseloomust tulenevalt. Eesmärgiks on siinkohal täitedokumendist tuleneva konkreetse kinnisasja väljaandmine, mis reaalselt tähendab kinnisasja valduse äravõtmist. Valduse äravõtmine on mis tahes käitumine, millega valdaja valdus

⁵ RKTKm 15.03.2002, 3-3-4-3-02, p 11.

⁶ T. Annus. Riigi funktsioonide delegerimine eraõiguslikele isikutele kohtutäiturite näitel. – *Juridica* 2002, nr 4, lk 227.

⁷ B. A. Liskovets, G. V. Tšugunov. Kohtuotsuste täitmine. Tallinn: Eesti Riiklik Kirjastus 1953, lk 5.

⁸ EIKo 19.03.1997, 18357/91, *Hornsby vs. Kreeka*.

⁹ EIKo 10.10.2013, 16806/11, *Israfilova and Agalarov vs Aserbaidžaan*, p 18, 23.

¹⁰ K. Ikkonen. Omandipõhiõigus ja selle piirid. – *Juridica* 2006, nr 1, lk 59.

¹¹ K. Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikkus. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusinstituut: 2005, lk 83.

Arvutivõrgus: <https://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/handle/10062/660/ikkonen.pdf;jsessionid=08D83433D23FF1BEB6998AA29D51CFE7?sequence=5>, 04.05.2014.

¹² K. Ikkonen (viide 2), lk 540.

lõpetatakse.¹³ Valduse äravõtmisest ei saa rääkida vaid siis, kui kinnisasja valdus võetakse ära füüsiliselt isikult, vaid ka siis kui kinnisasjalt tõstetakse välja juriidiline isik.

Seega on täitemenetluses vastamisi sissenõudjale kuuluv kohtulahendis või muus täitedokumendis sätestatud õigus nõuda kinnisasja väljaandmist ja võlgniku õigus kodule ja omandi puutumatusel. „Kodu“ on autonoomne mõiste, mis ei sõltu sellest, kuidas seda sisustatakse siseriiklikus õiguses.¹⁴ Euroopa Inimõiguste kohus on mitmetes lahendites öelnud, et konventsiooni mõistes ei tähenda "kodu" ainult ruume, milles isik elab, vaid see sõltub faktilistest asjaoludest – eelkõige, kas isikul on püsiv ja pikaajaline suhe teatud kohaga.¹⁵ Eesti Vabariigi Põhiseaduse¹⁶ (PS) § 33 paraku õigust kodule ei sätesta. Küll aga peavad seadused ette nägema korra ja menetluse, kuidas on isikut võimalik kodust välja tõsta.

Käesoleva magistritöö eesmärgiks on uurida kinnisasja väljaandmisega seotud õigusteoreetilisi ja korralduslikke probleeme rõhuasetusega isikute põhiõiguse kaitse analüüsil võrrelduna täitemenetluse efektiivsuse põhimõttega. Sellest lähtuvalt on püstitatud hüpotees, et kehtiv seadusandlus ei taga piisavalt kinnisasja väljaandmise täitemenetluse raames võlgnikule ja kolmandatele isikutele õiguste kaitset. Kolmandate isikutena peab autor silmas isikuid, kelle õiguslik alus kinnisasja vallata ei ole selge ning kes kinnisasjalt kas koos või ilma võlgnikuta välja tõstetakse. Autor püstitab ka hüpoteesi, et kinnisasja väljaandmise regulatsioon on puudulik ning seetõttu jätab kohtutäituritele liiga suured võimalused tõlgendamaks menetlusreegleid.

Alates 2011. aastast töötan kohtutäituri büroos ning puutun igapäevaselt kokku just täitemenetlusega. Magistritöö teemavalikul sai otsustavaks soov minna süvitsi kinnisasja väljaandmise menetluse ning sellega kaasnevate isikute õiguste analüüsiga.

Teema on aktuaalne, kuna kohtutäiturid on kohustatud täitma kinnisasja väljanõudmise täitedokumente olukorras, kus puuduvad nii üksikasjalikud juhised menetluse läbiviimiseks kui ka ühtne praktika, millele toetuda. Ühtlasi on mitmeid probleeme seaduse enda sõnastuses, mis ei võimalda täitemenetlust eriregulatsiooni vajavatel

¹³ T. Toomela. Valduse kaitse jõuga –asjaõigusliku omaabi teostamine ja selle piirid. – Juridica 2008, nr 8, lk 565.

¹⁴ EIKo 21.06.2011, 48833/07, *Orlic vs Horvaatia*, p 54.

¹⁵ EIKo 02.12.2010, 30856/03, *Kryvitska ja Kryvitskyy vs. Ukraina*, p 40; EIKo 21.06.2011, 48833/07, *Orlic vs Horvaatia*, p 54.

¹⁶ Eesti Vabariigi põhiseadus. - RT 1992, 26, 349 ... RT I, 27.04.2011, 2.

juhtudel efektiivselt läbi viia. Kinnisasja väljaandmise kui menetluse kohta kirjutatud õiguskirjandust aga Eestis napib ning seetõttu on kirjutatud töö kindlasti vajalik.

Töö on kirjutatud võrdlev-analüütilise uurimismeetodi alusel, kasutades selleks teoreetilisi materjale koos kohtupraktika empiirilise analüüsiga. Eestis on täitemenetlusest põhiliselt kirjutanud Anneli Alekand, sundmüügi põhiseaduslikkusest ja omandipõhiõiguse riivist aga Kadriann Ikkonen. Autor on teema avamisel lisaks lähtunud Juridicas avaldatud allikmaterjalidest ja kohtupraktikast. Regulatsiooni võrdlusena on kasutatud näited ka Saksamaa ja Rootsi kinnisasja väljaandmist reguleerivatest õigusaktidest ja praktikast.

Esimene peatükk on üles ehitatud kinnisasja väljaandmise menetluse aluseks olevate eelduste analüüsile. Eeldusteks on kinnisasja väljaandmisele suunatud täitedokumendi olemasolu ning vabatahtliku täitmise tähtaja möödumine. Käesoleva töö autor soovib kriitiliselt analüüsida, kas sundenampakkumise akt on pärit piisavalt õiguskindlast allikast, et selle kaudu läbi viia isiku suhtes niivõrd põhiõigusi riivavat menetlust kui seda on koduna kasutatavast ruumist väljatõstmine. Juriidilise isiku puhul aga on enamasti tegemist olukorraga, milles juriidiline isik tõstetakse välja majandustegevuseks kasutatavatest ruumidest. Kui kohtuotsus on õiguskindlast allikast pärinev dokument, mis põhineb kohtuniku erapooletul otsustusel, siis sundenampakkumise akti korral on tegemist kohtutäituri enda koostatud täitedokumendiga, millega on autori hüpoteesi kohaselt antud kohtutäiturile liiga suur pädevus otsustamaks esmalt kinnisasja võõrandamine ning seejärel võlgniku või kolmanda isiku kinnisasjalt väljatõstmine. Autor püstitab hüpoteesi, et kohtutäiturile, kes vastutab eelkõige formaalse täitemenetluse eesmärgi saavutamise eest, ei tohiks anda õigust kaaluda niivõrd suure omandiõiguse riive üle, kui seda on kodu puutumatus, kuna kohtutäitur võib olla liialt sõltuv eraõiguslikust sissenõudjast. Kui nentida täitemenetluses vajadust anda kohtutäiturile õigus omandi väljatõstmise üle otsustamine, siis tuleks üle vaadata enampakkumise korraldamise regulatsioon ning korrektsemalt sätestada, mis alusel võib kohtutäitur otsustada kinnisasja sundmüügi. Teise põhiteemana käsitletakse esimeses peatükis vabatahtlikku täitmise tähtaega, selle vajalikkust ning tekkinud praktikat võlgniku kahekordse teavitamise kohustuse näol. Autor viitab sellele kui seaduse väärtõlgendamisele ning selgitab, miks senine käsitus ei täida oma eesmärki.

Teine peatükk keskendub esmalt küsimusele, mis vahet on kinnisasja väljaandmisele ja isikute väljatõstmisele suunatud menetlusel. Ühtlasi otsitakse vastust küsimusele, kas

alates 01.01.2006 kehtima hakanud TMS § 180 sõnastus, mille kohaselt on menetluse eesmärgiks kinnisasja vabastamine, tagab ka tegelikult efektiivsema menetluse või ei ole muudatused suutnud korrastada menetluses esilekerkivaid probleeme. Teine läbiv teema puudutab kolmandate isikute kaitset kinnisasja väljaandmise menetluses. Kui Euroopa Inimõiguste Kohtu lahendite kohaselt peaks väljatõstmisele kuuluvatele isikutele tagama kaebeõiguse ka juhul, kui neil puudub õiguslik alus kinnisasja valdamiseks, on autor arvamisel, et Eesti õiguses ei ole kolmandate isikute kaebeõigus üheselt selge. Ühtlasi ei ole kohtutäitur kohustatud kolmandate isikute ringi välja selgitama ega ka teavitama neid väljatõstmise menetluse eesmärkidest. Seetõttu keskendub peatükk küsimusele, kas ja milline võiks olla kehtiva seaduse alusel kolmandate isikute kaebeõigus väljatõstmise menetluse korral.

Kolmanda peatüki eesmärgiks on välja tuua kitsaskohad, mille reguleerimine on vajalik kinnisasja väljaandmise menetluse tõhusamaks läbiviimiseks. Teemapüstitust on avatud läbi alapeatüki, mis käsitleb kas ja mis tingimustel tuleb kohtutäituril kaasata kinnisasja väljaandmise menetluse juurde politsei- ja sotsiaaltöötajaid. Ühtlasi saavad käsitlemist teemade valdkonnad, mis on seotud kinnisasjalt väljatõstetava varaga, selle hoiustamise ning müümisega. Omaette teemakäsitluse leiab ka küsimus, millistel tingimustel on kohtutäituril kohustus vabastada hoiustatud vara. Ühtlasi on analüüsitud, kas ja mil määral võib kohtutäitur välja tõsta ning hoiustada kolmandatele isikutele kuuluvat vara.

1. Kinnisasja väljaandmise menetluse eeldused

1.1. Kinnisasja väljaandmisele suunatud täitedokumendid

1.1.1 Kohtulahend tsiviilasjas

Eesti seadusandja on nimetanud TMS § 2 lõikes 1 täitedokumendid, mille alusel on kohtutäituril lubatud läbi viia täitemenetlust. Kinnisasja väljaandmise menetluses on kohaseks täitedokumendiks TMS § 2 lg 1 p 1 alusel jõustunud või viivitamata täitmisele kuuluv kohtuotsus või -määrus tsiviilasjas; TMS § 2 lg 1 p 7 alusel üürikomisjoni jõustunud otsus ja TMS § 2 lg 1 p 15 alusel sundenampakkumise akt. Riigikohus on oma 16.10.2002.a lahendis 3-2-1-119-02 rõhutanud, et täitedokumentide puhul on tegemist õiguskindlast allikast pärinevate dokumentidega. Küll aga on Riigikohus 20.11.2013.a lahendis 3-2-1-138-13 märkinud, et kuigi TMS § 2 lg 1 sätestab täitedokumentide loetelu, mille ühine nimetaja on see, et kõikide nende täitedokumentide alusel võib pöörduda otse kohtutäituri poole täitemenetluse alustamise taotlusega ning seega on seadusandja eeldanud, et dokumendid pärinevad õiguskindlast allikast, võib õiguskindluse määr olla erinev. Riigikohus on siinkohal lisanud, et õiguskindluse seisukohalt on kõige vähem problemaatilised kohtute lahendid.¹⁷ Väljatõstmise otsustamiseks analüüsib kohus eelkõige, kas isikud valdavad kinnisasja õiguslikul alusel. Vähem tähtsaks ei saa pidada kohtu rolli otsustamisel, kas ja mis tingimustel tuleb isikud kinnisasjalt välja tõsta. Eelkõige on kohus sealhulgas arvestanud kinnisasjal elavate isikute majanduslikku olukorda ning seda, kui kiiresti on isikutel võimalik leida endale uus elukoht.

Eesti riigis mõistab õigust ainult kohus (PS § 146), olles sealjuures sõltumatu, erapooletu ning arvestades otsust tehes eelkõige seadust. Kohtulik sõltumatus ei ole mitte kohtunikukonna privileeg, vaid omaette sotsiaalne väärtus – igäühe õigus erapooletule ja sõltumatule kohtule.¹⁸ Sõltumatus hõlmab lisaks sõltumatusele selle institutsionaalses tähenduses ka sõltumatu õigusemõistmise sisemist faktorit – ausat ja õiglast õigusemõistmist kohtuniku poolt, kelle sõltumatus on õigluse protseduuriline kriteerium, mis tagab, et õigusemõistmine ei oleneks ühestki potentsiaalsest mõjust.¹⁹

Ühtlasi tuleb siinkohal märkida, et väga pikka aega luges seadus väljatõstmise aluseks olevaks täitedokumendiks vaid jõustunud kohtuotsust ning ilma jõustunud kohtuotsuseta

¹⁷ RKTkm 20.11.2013, 3-2-1-138-13, p 14.

¹⁸ T. Raudsepp. Kohtuniku otsustuslik sõltumatus. - Kohtute sõltumatus ja kohtusüsteemi toimimise efektiivsus Eestis. Tartu: Juridicum, 2002 (Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda), lk 34.

¹⁹ T. Raudsepp, lk 34.

väljatõstmine oli omavoliline ning vastuolus elamuseaduse sätetega.²⁰ A. Alekandi arvates on eelpoolnimetatud kohtu seisukoht ühelt poolt tugevalt kinni täitemenetluse formaliseerituse põhimõttes, mille kohaselt täitedokumendi sisu puudutavaid õiguslikke otsuseid täitemenetluses vastu ei võeta, ammugi on lubamatu sanktsioneeriva lahendi laiendav tõlgendus.²¹

Kohtuotsuse alusel saab täitemenetlust algtada pärast otsuse jõustumist (v.a viivitamata täitmisele kuuluva kohtuotsused). Seega on isikul pärast kohtu poolt otsuse saamist õigus otsustada, kas kohtu otsus on tema suhtes õiglane ning kas ta nõustub otsuse sisuga või kasutab oma kaebõigust ning vaidlustab kohtulahendi järgmises kohtuastmes. Vähem tähtsaks ei saa pidada kohtu kohustust selgitada, miks kohus väljatõstmise otsuse tegi või mis põhjendustel andis, kui andis, konkreetse väljakolimise tähtaja.

Täitemenetluses on läbivaks põhimõtteks formaliseerituse printsiip, mille kohaselt peab kohtutäitur kontrollima, kas täitmiseks esitatud dokument vastab formaalselt seaduse nõuetele, kuid täitur ei pea kontrollima materiaaõiguslikke asjaolusid.²² Põhimõte tagab eelkõige selle, et kohtutäitur ei vaata sisuliselt üle kohtu poolt otsustatud, vaid üksnes seda, kas täitedokument vastab formaalselt seadusele - kas see on sätestatud täitedokumentide loetelus ning on TMS § 12 alusel jõustunud. Kohtuotsus on jõustunud eelkõige siis, kui pooled ei ole edasikaebamise tähtaja jooksul otsust edasi kaevanud. Kohtuotsuse jõustumist tõendab kohtutäiturile eelkõige jõustumismärge (TMS § 12 lg 1). Erandiks on aga viivitamata täitmisele kuuluvad lahendid, millele jõustumismärget ei lisata (TMS § 12 lg 1 teine lause).

1.1.2 Sundenampakkumise akt

1.1.2.1 Sundenampakkumine kui kohtutäituri otsustus müüa kinnisasi

Täitemenetluse seadustiku järgi on kohtutäituril õigus ühe täitemenetluse raames kuulutada välja enampakkumine (TMS §-d 84, 153), viia enampakkumine läbi (TMS §-d 88, 88¹), koostada sundenampakkumise akt ning teha kinnistuosakonnale avaldus omandi kande muutmiseks (TMS § 156). Kui isik kinnisasja ei vabasta, siis sissenõudja taotlusel algtatakse TMS § 2 lg 1 p 15 sundenampakkumise akti kui täitedokumendi alusel

²⁰ RKTkm 10.02.1999, 3-2-2-3-99.

²¹ A. Alekand. Väljatõstmine – kas asja- või isikukeskne toiming? - Juridica 2007, nr 1, lk 63.

²² RKTkm 16.10.2002, 3-2-1-119-02.

täitemenetlus ning kohtutäitur viib eelmise kinnisasja omaniku suhtes läbi kinnisasjalt väljatõstmise menetlust.

Sundenampakkumise akt on TMS § 2 lg 1 p 15 alusel täitedokument, seega kehtib riigil kohustus tagada sundenampakkumise akti täitmine. Käesoleva töö autor soovib kriitiliselt küsida, kas sundenampakkumise akt on pärit piisavalt õiguskindlast allikast, et selle kaudu läbi viia isiku suhtes niivõrd põhiõigusi riivavat menetlust kui seda on esmalt omandi kaotamine ning seejärel kinnisasjalt väljatõstmine. Kui täitmisele kuuluv otsus ja määrus on tulnud väljastpoolt täitemenetlust ehk siis läbi kohtumenetluse, siis sundenampakkumise akt on kohtutäituri koostatud akt, millega esmajärjekorras tagatakse omandi üleminek. Siinkohal tuleb märkida, et kohtutäitur on siiski avalik-õiguslikku ametit pidav füüsilisest isikust ettevõtja, kelle jaoks võib menetluse efektiivsus ja sissenõudjate soosing muutuda olulisemaks kui erapooletus läbiviidava menetluse suhtes.

Kohtutäitur viib rahaliste nõuete puhul täitemenetlust läbi täitmisavalduse ja täitedokumendi alusel. Täitmisavaldust esitades on sissenõudjal õigus otsustada, kas nõude rahuldamiseks soovitakse sissenõude pööramist vallasvarale ja/või nõudeõigustele ja/või kinnisasjale. Sundmüük eeldab rahalise nõude olemasolu, kuivõrd sundmüük annab rahalise nõude rahuldamiseks vajamineva vahendi raha ning seega saab sundmüüki teostada vaid rahalist nõuet sisaldava täitedokumendi alusel.²³ Eesti täitemenetluses võib peaaegu iga TMS § 2 lg 1 nimistus olev rahalise nõude täitmisele suunatud täitedokument kaasa tuua sissenõude pööramise kinnisasjale – sealhulgas trahv väärteo eest või kohtutäituri tasu otsus.

Tsiviilnõuete puhul puudub regulatsioon, mis sätestaks tsiviilnõuete täitmisel sissenõude pööramise järjekorra. TMS § 53 lõike 3 esimese lause kohaselt määrab kohtutäitur vara arestimise järjekorra, kuulates eelnevalt ära sissenõudja ettepaneku. Sellest tulenevalt võib maksevõime puudumisel pöörata kohtutäitur ka esmajärjekorras sissenõude kinnisasjale. Küll aga on tasakaaluks sätestatud TMS § 53 lg 3 teises lauses tingimus, et kuigi sissenõudja nõue tuleb rahuldada kõige kiiremal viisil, ei või võlgniku õigustatud huve kahjustada. Siinkohal seisneb probleem aga selles, et kui võlgnikul puudub sissenõude pööramise otsustamise hetkel muu vara (sh sissetulekud), millele sissenõuet pöörata, ei ole kohtutäituri seadusest tulenevat alust sissenõude pööramisest keeldumiseks.

²³ K. Ikkonen (viide 11), lk 17.

Sissenõude pööramise järjekorda määrates on seadusandja teadlikult kaitsnud võlgnikku riigi kui sissenõudja huvide eest, erinevalt eraisikust sissenõudjast, kelle huvid on võlgniku omadega võrdsed. Seetõttu on loodud ka regulatsioon TMS §-s 198, mis kohustab kohtutäiturit sissenõude pööramist alustama võlgniku jaoks vähem koormavatest viisidest. Väärteo- ja kriminaalasjades tehtud otsuste puhul tuleb TMS § 198 kohaselt sissenõue pöörata: 1) kõigepealt rahale, väärisasjadele, väärtpaberitele ja nõuetele; 2) ülejäänud vallasvarale; 3) kinnisvarale. Juhul kui isikul esimeses ja teises punktis loetletud vara puudub, on võimalik sõltumata võlgnevuse suurusest sissenõue pöörata kinnisasjale. Riigikohus on lahendanud ühe vaidluse, mille kohaselt täitur rikkus TMS §-s 198 sätestatud sissenõude pööramise järjekorda, mille peale Riigikohus selgitas, et kohtutäitur võib arestida võlgniku kinnisvara (TMS § 198 p 3) juhul kui muust varast (TMS § 198 p-d 1 ja 2) ei piisaks sissenõudja nõude rahuldamiseks ja täitekulude katteks.²⁴

TMS § 53 lõike 2 kohaselt vara ei arestita, kui võib eeldada, et arestitavate esemete müügist saadud rahast jätkub üksnes täitekulude katteks. Siinkohal on tegemist kohtutäituri õigusega keelduda võlgniku vara müügist ning seda eelkõige ebamõistlike kulutuste tegemise vaatenurgast. Menetlust ei ole mõtet korraldada üksnes selleks, et tasuda menetluskulusid, vaid oodatav tulem peaks ületama kulusid vähemalt kahekordselt.²⁵ Autor nõustub mõttekäigu selles osas, mis puudutab ebamõistlike kulutuste tegemist. Küll aga on praktikas väga keeruline tagada seda, et kinnisasja müügist oleks alati võimalik saada kasu, mis ületab kulusid vähemalt kahekordselt.

Riigikohus on ühes kinnisasja enampakkumisel müümise lahendis märkinud, et võlgnik peab ise olema täitemenetluses aktiivne ning pakkuma välja tegelikke võimalusi muu vara müümiseks, et vältida kinnisasja müüki.²⁶ Eelpoolnimetatud lahend oli täituritele meelepärane, kuna esimest korda veeretas kohus võlgnevuse tasumise võimaluste otsimise kohustuse võlgniku õlgadele ning õigustas isegi muu vara olemasolul kinnisasja müüki sundenampakkumisel. Praktikas viib see aga selleni, et kui muule varale sissenõuet pöörata ei ole õnnestunud ning isikul on sõiduk ja kinnisasi, siis lähtutakse pigem arusaamast, et kui võlgnik sõidukit maja ette ei too, siis kohtutäitur seda ise otsima ei

²⁴ RKTkm 27.04.2009, 3-2-1-45-09, p 15.

²⁵ Täitemenetluse seadustiku eelnõu (143 SE I). Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032800021, 04.05.2014.

²⁶ RKTkm 28.09.2011, 3-2-1-69-11, p 15.

hakka. Kinnisasjale sissenõude pööramine on aga lihtsam, kuna kinnisasjal on kindel asukoht ning kohtutäituril tuleb eduka müügi läbiviimiseks lähtuda vaid enampakkumise toimumise menetluslikest tingimustest ning teha kinnistusosakonnale avaldus omandikande muutmiseks. Kinnisasja müügi korral ei teki ka ülemääraseid täitekuluseid, mis auto arestimise ja hoiustamise korral alati kaasnevad.

Pärast täitemenetluse algatamist on kohtutäituril TMS § 8 alusel kohustus viivitamata tarvitusele võtta kõik seadusega lubatud abinõud täitedokumendi täitmiseks. Võlgnikule kuuluv kinnisasja müük annab suure tõenäosusega võimaluse rahuldada sissenõudja täitedokumendist tuleneva nõude. Küll aga tuleb taaskord küsida, kas kohtutäitur on piisavalt erapooletu otsustamiseks nii suure põhiõiguste riive üle kui seda on kodu kaotus? Autor on arvamisel, et kuigi kohtutäitur võib olla pädev otsustamiseks selle üle, kas kinnisasja müügist on tõenäoliselt võimalik rahuldada sissenõudja nõue, ei tohiks koduks olevale kinnisasjale sissenõude pööramine jääda üksnes kohtutäituri otsustuse küsimuseks. Autor on arvamisel, et kohtutäituri kaalutusõigust võib mõjutada liialt sõltuvus eraõiguslikust sissenõudjast.

Kohtuotsus on kohtu kui neutraalse organi poolt läbi vaadatud ning selles on väljatõstmise vajadus õigust mõistes otsustatud. Kohtuotsuse täitmise puhul on esiteks seadusandja üheselt öelnud, et asjakohaseid menetlusreegleid järgides on lubatud riivata põhiõigusi eluruumi puutumusele ja isik välja tõsta, teiseks on kohus kaalunud põhiõigusi konkreetsel juhul ja sellise täitedokumendini jõudnud.²⁷

Kui kohtute puhul nähakse probleemi sõltumatuse kaudsetes mõjurites, mis võivad tuleneda kohtute haldamise mudelist, kohtunike töötasudest ja muudest sotsiaalsetest tagatistest²⁸, siis autori arvates kohtutäituri puhul just haldamise mudel, töötasu ja muud sotsiaalsed tagatised seavadki teda liigselt sõltuvusse sissenõudjast. Võlgniku varalisest olukorrast sõltub nii täitemenetluse kiirus, kuid ka kohtutäituri enda igakuine sissetulek. Ühtlasi tagab kiire menetlus selle, et eraõigusliku sissenõudja esitab ka järgmine kord nõude täitmisele just sellele kiirelt tegutsevale kohtutäiturile.

²⁷ A. Alekand (viide 21), lk 69.

²⁸ R. Narits jt. PõhiSK § 146/15. – Ü. Madise jt (koost). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kolmas, täiendatud trükk. Tallinn: Juura 2012.

Kohtutäiturite efektiivsust nõuete täitmisel soovitakse tõsta ka riiginõuete sissenõudmisel. Avalik-õiguslike nõuete kohtutäiturite vahel jaotamise korra²⁹ § 2 lg 3 alusel, mis jõustub 01.01.2015.a, jagatakse Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja kaudu 50% avalik-õiguslikest nõuetest võrdselt kõigi tööpiirkonna kohtutäiturite vahel ja 50% paremusjärjestuse alusel. Tulenevalt nn motivatsioonipaketist, hakkab ka kohtutäiturile jaotatavate riiginõuete arv sõltuma sellest, kes kõige kiiremini nõude täidab. Riigikohus on öelnud, et kuigi võlausaldaja varaliste õiguste kaitseks on oluline täitemenetluse kiirus, peab siiski kaaluma, kas regulatsioon on mõõdukas ka võlgniku suhtes.³⁰ Kinnisasjale sissenõude pööramisel tuleks kaaluda ühelt poolt sissenõudja õigust saada kätte menetluses olev võlgnevus ning teisalt võlgniku õigust omandile (PS § 32) ja kodu puutumatusale (PS 33). Autori arvates nähakse siinkohal omandiõigust liigse luksusena, mis võlgniku staatusega kokku ei sobi.

Autor näeb probleemi ka sellest, et riigi kui sissenõudja motivatsioonipakett arvestab üksnes asjaolu, milline täitur kõige kiiremini nõude täidab ning siinkohal ei mängi absoluutselt mitte mingisugust rolli asjaolu, kas kohtutäitur valib võlgnevuse sissenõudmisel võlgniku jaoks käige vähem koormava viisi? Autori arvates viib see selleni, et kui vabatahtliku täitmise tähtaja lõpus kontrollitakse üle TMS §-s 198 nimetatud sissenõude pööramise viisid ning kui muu vara (sh sissetulekud) puuduvad, siis on täiesti reaalne, et koos pangakonto arestimise aktiga saadetakse võlgnikule ka teade kinnisasja arestimise ja müügi kohta. Ainsaks argumendiks, mis müüki edasi lükkab, on võlgniku kohene võimekus võlgnevust tasuda. Kinnisasi on võimalik müüa ca 1,5 kuuga. Keskmisele võlgnikule, kes pärast täitemenetluse algatamist alles mõtleb, kuidas võlgnevust tasuda, ei anna selline ajavahemik reaalselt võimalust võlgnevust tasuda. Seetõttu võib väita, et kiire täitemenetlus on saanud pigem reegliks ning võlgniku õigused on kaitstud vaid niivõrd kui hästi võlgnik oskab esitada vastuväiteid. Sellest tulenevalt on autor arvamusel, et kohtutäituritele on antud liiga suur kaalutusõigus otsustamiseks sissenõude pööramine kinnisasjale.

Kaalutusõigust on täitevvõimul vaja selleks, et tagada proportsionaalsuse põhimõtte rakendamine.³¹ K. Ikkonen on välja pakkunud, et sundmüügi proportsionaalsuse tagaks see, kui enne vara sundmüüki paneku otsustamist viidaks läbi kaalumine, kas antud

²⁹ Avalik-õiguslike nõuete kohtutäiturite vahel jaotamise kord. – RT I 2010, 15,79... RT I, 29.12.2013,15.

³⁰ RKÜKo 14.04.2003, 3-4-1-4-03, p 21.

³¹ RKÜKo 21.06.2004, 3-4-1-9-04, p 16.

asjaoludel on sundmüük proportsionaalne või mitte.³² Ka Euroopa Inimõiguste Kohus on Inimõiguste ja põhivabaduse kaitse konventsiooni artikkel 8 lg 2 rikkumise kohta öelnud, et riive on lubatav, kui see on „vajalik demokraatlikus ühiskonnas“ ning kui selle õiguspärane eesmärk vastab „ülekaalukale sotsiaalsele vajadusele“ ja eriti siis, kui see on proportsionaalne taotletava legitiimse eesmärgi suhtes.³³ Kahtlemata on ühiskonnas vajalik kaitsta sissenõudjate huve läbi selle, et tagatakse neile kuuluva rahalise summa sissenõudmine läbi seaduslike vahendite. Võlgniku varale sissenõude pööramine on vaadeldav võlausaldaja varaliste õiguste kaitsena ning riigi PS §-st 14 tuleneva kohustuse täitmisena võlausaldaja suhtes.³⁴ Ühtlasi peab ühiskond andma võlgnikule sõnumi, et sissenõudjal on õigus võlg sisse nõuda ning võlgnik peab seetõttu millestki loobuma. Kui riik on võtnud sissenõudjalt võimaluse ise oma nõude täitmisega tegeleda, peab ta pakkuma täitmise tagamiseks piisavaid omapoolseid lahendusi.³⁵ Seadus annab õiguse sissenõude pööramiseks kinnisasjale ning läbi selle võimaluse rahuldada võimalikult kiiresti sissenõudja nõue.

EIK kohtupraktika kohaselt on kodu võimalik kaotus niivõrd sügav õiguste riive, et igapäevasele tuleb tagada võimalus sellise riive vastu kaebamiseks isegi siis, kui õiguslik alus kodu kasutamiseks on lõppenud kooskõlas siseriikliku seadusega.³⁶ Seadus tagab võlgnikule õiguse vaidlustada enampakkumist läbi enampakkumise kehtetuks tunnistamise. Siinkohal tuleb märkida, et seaduse (TMS § 223) alusel saab enampakkumist kehtetuks tunnistada eelkõige seetõttu, et rikutud on menetluslikke reegleid. Autori arvates ei anna seaduse sõnastus võlgnikule õigust taotleda enampakkumise kehtetuks tunnistamist põhjendusel, et kohtutäitur oleks saanud võlgnevuse rahuldada ka muule varale sissenõude pööramisega.

Vastukaaluks võib ju väita, et võlgniku õigused on täitemenetluses kaitstud sellega, et sissenõudja vastu on õigus esitada TMS § 221 alusel hagi sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks, kohtutäituri tegevuse peale on TMS § 217 alusel õigus kaevata siis kui kohtutäitur on teinud midagi seadusega vastuolus olevat. TMS § 45 alusel on võlgnikul õigus taotleda kohtult täitemenetluse peatamist, ajatamist või pikendamist juhul, kui isik leiab, et täitemenetlus on tema suhtes ebaõiglane. Siiski ei kaitse ükski neist

³² K. Ikkonen (viide 11), lk 121.

³³ EIKo 18.09.2012.a, 40060/08, *Buckland vs Ühendkuningriik*, p 64.

³⁴ RK 14.04.2003, 3-4-1-4-03.

³⁵ K. Ikkonen (viide 2), lk 547.

³⁶ EIKo 18.09.2012.a, 40060/08, *Buckland vs Ühendkuningriik*. p 65.

paragrahvidest võlgnikku selle eest, et kohtutäitur on teinud kaalutlusotsuse menetluse läbiviimisel ja otsustanud kinnisasja müüa. Ühtlasi ei ole kohtul õigus anda kohtutäiturile juhiseid täitemenetlustoimingute läbiviimiseks, vaid üksnes kontrollida menetlusreeglitest kinnipidamist.

Sundenampakkumise akt on täitedokument olnud nii varasema kui ka praeguse täitemenetluse seadustiku alusel, küll aga ei ole kuni viimaste aastateni vähemalt Riigikohtuni jõudnud ühtegi vaidlust, milles käsitletakse sundenampakkumise akti kui täitedokumendi olemust ning selle alusel väljatõstmist. Viimastel aastatel just sundenampakkumistega esile kerkivate küsimuste põhjuseks võib pidada 2008.a Eestit halvanud majanduskriisi, mille tõttu jäid paljud perekonnad raskustesse kodulaenu maksmisel ning selle järelkajana jõudis kohtutäiturite menetlusse palju hüpoteegiga tagatud kinnisasjade sundmüüke. Omandi võõrandamine läbi sundenampakkumise kui ka sundenampakkumise akti alusel kinnisasja väljaandmise menetluse algatamine on loonud tänaseks päevaks õigusmaastiku, kus isikute teadlikkuse kasv on toonud vaidlused ka kohtusaalidesse.

Vältimaks seda, et kohtutäiturile jääb liiga suur otsustusõigus enampakkumisel kinnisasja võõrandada, on üheks võimaluseks pöörduda tagasi enne 1. jaanuari 2006 kehtinud TMS³⁷ § 64¹⁷ juurde ning lähtuda sellest, et kinnisvarale sissenõude pööramise otsustab kohus, kuulates ära sissenõudja nõusoleku. Igakordset kohtu luba müügi korraldamiseks võib näha ka võlgniku õiguste tagamise lisagarantiina.³⁸ Riigikohus on avaldanud arvamust, et kui sissenõude pööramisel kuulatakse ära ka võlgnik, siis selline tõlgendus tagab võlgnikule põhiseaduse § 24 lg-st 2 tuleneva õiguse olla oma kohtuasja arutamise juures, mis tähendab muuhulgas võlgniku õigust olla ära kuulatud ning kohus peab tema seisukohta arvestama ja sellega mittenõustumist põhjendama.³⁹ Sissenõudja jaoks tähendab see aga täiendavat kohtusse pöördumise kohustust, ajakulu kui ka võlgniku võimalust asjatult menetluse käiku venitada näiteks läbi selle, et võlgnik ei ilmu kohtusse.

Teise variandina tuleks kõne alla võimalus, mille kohaselt peab enampakkumisel kinnisasja omandanud isik saama kohtult õiguse väljatõstmismenetluse algatamiseks. Siinkohal võib näha ohtu kaotada kohtutäiturite enampakkumisel kinnisasju ostvaid

³⁷ Täitemenetluse seadustik. - RT I 1993, 49, 693 ... RT I 2005, 39, 308.

³⁸ K. Ikkonen (viide 2), lk 548.

³⁹ RKTkm 22.12.2003, 3-2-1-147-03, p 11.

potentsiaalseid kliente, kuna menetluse venimine võib kaasa tuua huvi kaotuse. Samuti võib ohtu sattuda müügihind, kuna huviline jätab pigem kinnisasja ostmata, kui et arvutab sellele juurde kohtukulud, mis muudavad enampakkumisel kinnisasja ostmise kulukamaks. Täitemenetluse seisukohast tähendab see aga kaotust, sest kinnisasju ei saa arestida turuhinnaga, vaid alati peab valmis olema selleks, et kinnisasja vastu tuntakse huvi alles siis, kui selle ostmine reaalselt ära tasub. Võlgnik aga saab kinnisasja sundmüügi eest väiksemat tulu, kui tavalises turuolukorras kinnisasja võõrandades.

Kohtu poole pöördumise negatiivne aspekt seisneb ka selles, et kui enne enampakkumise toimumist kaaluks kohus sissenõude pööramise proportsionaalsust, siis pärast enampakkumise toimumist on kinnisasja omand juba üle läinud ning seetõttu ei ole alust võõrandamisotsust kui sellist enam üle vaadata. Väide ei kehti juhul, kui kohtutäitur on enampakkumise korraldamisel rikkunud enampakkumise olulisi tingimusi TMS § 223 kohaselt. Kohtusse pöördumise eesmärgiks võiks olla eelkõige endiste omanike väljatõstmise lubatavus.

Välistamaks seda, et sissenõudja saaks nõuda kohtutäiturilt kinnisasja müüki ka ebaproportsionaalselt väikse summa sissenõudmiseks, võiks seadusesse sisse kirjutada kohtutäituri poolse õiguse keelduda sissenõude pööramisest kinnisasjale põhjendusega, et nõue on ebaproportsionaalselt väike. K. Ikkonen on juba enne 01.01.2006. a kehtinud TMS-i kohta märkinud, et seadusest ei tulene otseselt, kas kohtutäituril on õigus keelduda vara müügist põhjusel, et see ei ole proportsioonis nõude liigi või summaga.⁴⁰ TMS § 7 lg 1 kohaselt võib kohtutäitur keelduda täitetoimingu tegemisest ainult seaduses sätestatud põhjusel ning seadusest sellist alust ei tulene. K. Ikkonen on välja pakkunud, et kohtutäitur ei saa keelduda vara müüki panekust viitega põhiseaduse § 11 teisele lausele, kuna tegemist on põhiseadusliku põhimõttega, millele kui keeluseadusele haldusorganid oma praktikas viidata ei saa, sest nende ülesandeks on vastavalt põhiseaduse § 87 punktidele 3 ja 6 seadusi täita, mitte nende põhiseaduspärasuse üle arutleda. Kohtutäitur saaks keelduda vara müüki panemisest haldusmenetluse seaduse § 3 lõike 2 alusel (halduse õigusakt ja toiming peab olema kohane, vajalik ning proportsionaalne seatud eesmärgi suhtes) analoogia korras.⁴¹ Autori arvates peaks olema ka täitemenetluse seadustikus säte, mille kohaselt oleks kohtutäituril õigus kinnisasjale sissenõuet mitte

⁴⁰ K. Ikkonen (viide 11), lk 120.

⁴¹ K. Ikkonen (viide 2), lk 544.

pöörata põhjendusel, et nõue on ebaproportsionaalselt väike võrreldes võlgniku poolt läbi kodu võõrandamise kaotatava hüvega.

Näitena võib tuua täitemenetluse, milles kuulub sissenõudmisele üksnes täitemenetluse algatamise tasu ja täitekuulu kogusummas 25 EUR, kas ka sel juhul on sissenõude pööramine kinnisasjale proportsionaalne? Muu vara ja sissetulekute puudumisel võib ju väita, et kinnisasja müümisel saab kohtutäitur kätte oma tasud, isiku poolseks hüveks on aga täitemenetluse lõpetamine ning eeldusel, et puuduvad teised kohtutäituri, kelle menetluses on isiku suhtes nõudeid, saab võlgnik ka hüvitist kinnisasja kaotamise eest. Autori arvates ei ole eelpool nimetatud tingimustel sissenõude pööramine õigustatud. Siinkohal tuleks kaaluda kahte vastastikust õigust. Ühelt poolt kohtutäituri õigus saada tehtud kulutuste eest tasu ning teisest küljest riigivõimu sekkumine isiku omandiõigusesse kinnisasja võõrandamisel ning läbi selle kohtutäituri poolt tehtud kulutuste sissenõudmine. Autor on arvamusel, et selles vaidluses tuleks eelistada võlgniku huvisid, kuna täitetoimingutega võtab kohtutäitur paraku endale riski, et iga täitemenetluses tehtud kulutust ei olegi võimalik võlgnikult sisse nõuda.

Üks variant oleks kaaluda võimalust, mille kohaselt tuleb välistada kinnisasja sundmüük teatud täitedokumentide korral. K. Ikkonen on teinud ettepaneku, et sundmüük tuleks välistada parkimisjärelvalve teostamisel tehtud viivistasu otsuste, kohtutäituri tasu otsuse, notari tasu maksmata arve, kohustusliku liikluskindlustuse makse, sundtäidetavate õppekulude (TMS § 1 lg 1 p 24) ja mõnede täitevvõimu ettekirjutuste (TMS §1 lg 1 p 5¹, 4¹, 26, 27) täitmisel.⁴² Kuigi ettepanek on tehtud varasemalt kehtinud seaduse alusel, ei ole käesoleval ajal sätestatud täitedokumente, mille alusel ei tohiks kinnisasjale sissenõuet pöörata. Ka Riigikohus on märkinud, et problemaatilisemad on notariaalsed lepingud, erinevad haldusaktid ning kohtuvälise menetleja otsused kui täitedokumendid, kuna nende täitedokumentide korral ei ole ükski sõltumatu vaidlusi lahendav organ sundtäitmise eelduste täitmist kontrollinud või poolte vahel tekkinud vaidlust läbi vaadanud.⁴³ Siinkohal tuleb märkida, et eelpool nimetatud täitedokumentide korral on tõepoolest oht selles, et nõuet ei ole varasemalt läbi vaadanud neutraalne osapool. Kui seadusandja aga teeks sissenõude pööramisel vahet ning nendiks, et nende täitedokumentide korral ei tohiks mingil tingimusel kinnisasja arestida ja müüa, siis raskendaks see eelpool nimetatud otsuste täitmist, kuna võlgnikul puuduks motivatsioon võlgnevuse tasumiseks.

⁴² K. Ikkonen (viide 11), lk 126.

⁴³ RKTKm 20.11.2013, 3-2-1-138-13, p 14.

Riigikohus on öelnud, et sissenõude täitmise viisi üle otsustamisel peab kohus arvestama võlgnevuse suurust ja kestust, kinnisasja väärtust, nõude rahuldamise kestust, kinnisasja viljakust jms.⁴⁴ Ka autori arvates peaks kinnisasjale sissenõude pööramisel arvestama eelpoolnimetatud asjaolusid. Ühtlasi tuleb märkida, et kuna sundmüügi näol on tegemist *ultima ratio*ga, siis peaks enne proovima tekkinud konflikti lahendada vastastikuste kokkulepete või leebemate sundtäitmistoimingute abil.⁴⁵

Autor on arvamisel, et autor teatud piirmäära ulatuses võlgnevuse sissenõudmisel, peaks olema enne kinnisasjale sissenõude pööramist olema ära proovitud muud võimalused võlgnevuse rahuldamiseks. Ka K. Ikkonen on seisukohal, et sundmüük saab toimuda alles siis, kui eelnevad kohustuslikud täitetoimingud ei ole tulemust andnud ning võlgnik, olles oma kohustusest teadlik, ei ole seda korduvatele teavitamistele vaatamata täitnud.⁴⁶ Ühtlasi tuleks märkida, et võlgniku pangakonto arestimine ei ole piisav selgitamaks välja võlgniku varalist olukorda. Samas võib aga piisavaks pidada seda, kui kohtutäitur on käinud võlgniku kodus ning tuvastanud, et kodusele vallasvarale sissenõude pööramine ei vii võimaliku nõude rahuldamiseni või kui võlgnik on kohtus TMS § 61 kohaselt vandega kinnitanud, et puudub muu vara, millele sissenõuet pöörata.

Kuna seadusandja tahe peaks eelkõige peegeldama ühiskonna õiglustunnet, siis tuleks küsida, kas eksisteerib minimaalne summa, mille katteks kinnisasja müümine ei ole proportsionaalne saavutatava eesmärgiga. K. Ikkonen on välja toonud, et sundmüügi teostamiseks võiks kehtestada nõude kohustusliku alampiiri ning mõistlik oleks siduda see alampalgaga.⁴⁷ Autor arvates oleks mõistlik siduda võlgnevuse suurus just miinimumpalgaga, kuid arvestada tuleks ka täitemenetluse kestusega. Kui võlgnik ei suuda miinimumpalga suurust nõuet tasuda ühe aasta jooksul alates täitemenetluse algatamisest ning ka üritanud leida võimalusi võlgnevuse tasumiseks, siis tuleks eelistada sissenõudja õigust täitedokumendis nimetatud nõudele ning sealhulgas sissenõude pööramist kinnisasjale. Üks on piisavalt pikk aeg, et võimaldada võlgnikul elu ümberkorraldamisega leida võimalus miinimumtöötasu suuruse võlgnevuse tasumiseks.

Küll aga tuleks erand teha juhul, kui isiku ainukeseks sissetulekuks on minimaalne töötasu ning isik on nõus sellest igakuiselt loovutama märkimisväärse summa võlgnevuse

⁴⁴ RKTKm 22.12.2003, 3-2-1-147-03, p 12.

⁴⁵ K. Ikkonen (viide 2), lk 541.

⁴⁶ K. Ikkonen (viide 2), lk 543.

⁴⁷ K. Ikkonen (viide 11), lk 125.

katteks, siis tuleks eelistada võlgniku koostööd sellele, et läbi kodu kaotuse lükatakse isik raskesse majanduslikku olukorda. Paljud võlgadesse sattunud isikud otsustavad just sellises olukorras vältida kinnisasja müüki läbi röövlike kiirraenude, mis lõppkokkuvõttes päästavad isiku küll ühest sundmüügist, kuid tekitavad ohu järgmiseks.

Pigem tuleks küsida, mis saab alla miinimumtöötasu jäävate nõuete sissenõudmisega. Kui seadusandja tasandil sätestada, et kinnisasjale ei või sissenõuet pöörata tingimusel, et nõue on alla miinimumtöötasu, siis puudub võlgnikel motivatsioon teatud summast alla poole jäävaid võlgnevusi tasuda. Autori arvates võiks kinnisasjale sissenõude pööramise otsustamisel lähtuda analoogselt TMS § 14 lg 2 tingimusest, mille kohaselt peaks sissenõude pööramine muu vallasvara ja nõudeõiguste alusel olema ebaõnnestunud. Seetõttu leiab autor, et mõistlik oleks siduda alla miinimumi jäävate nõuete puhul sissenõude pööramine esiteks 6-kuulise täitemenetluse kestusega ning teiseks kohtutäitur peab olema tuvastanud, et võlgnikul puudub sh kodune vallasvara, millele sissenõue pöörata või kui võlgnik on TMS § 61 alusel kohtus vandega kinnitanud, et muu vara puudub.

Siinkohal tuleb eraldi käsitleda isikuid, kelle nimel on rohkem kinnisasju ning kes teadlikult varjavad oma sissetulekuid ning hoiavad kõrvale võlgnevuste tasumisest. Nende isikute puhul võime rääkida pigem põhimõttelisest mittemaksmisest kui tegelikust rahapuudusest. Seetõttu ei kehtiks erand isikute suhtes, kellel muu vara puudub, kuid kelle kinnisasjana on võimalik realiseerida maatulundusmaa. Enamasti need inimesed leiavadki võimaluse tasumiseks alles siis, kui kohtutäitur pöörab sissenõude kinnisasjale.

Täitemenetluses toimuv sundmüük peab vastama põhiseaduse § 32 lõike 1 teises lauses esitatud kriteeriumitele: sundmüük peab olema viidud läbi üldistes huvides; sundmüügi alused ja kord (menetlus) peavad olema sätestatud seaduses; sundmüügi eest peab makstama õiglast ja kohest hüvitist.⁴⁸ Lähtudes Euroopa Inimõiguste Kohtu lahendist Gladysheva vs Venemaa, mille kohaselt vara sundvõõrandamine ilma hüvitiseta on vastuolus 1 protokolliga artikliga 1, kuid see säte ei taga siiski õigust saada täielikku hüvitist igas olukorras, kuna õigustatud „avalik huvi“ võib õigustada hüvitamist alla turuväärtuse.⁴⁹ Ühtlasi tuleb nentida asjaolu, et täitemenetluse raames kinnisasja müümine

⁴⁸ K. Ikkonen (viide 10), lk 70.

⁴⁹ EIKo 06.12.2011, 7097/10, *Gladysheva vs Venemaa*, p. 67.

ei ole sundvõõrandamine, küll aga tuleks arvestada võimalusega, et võlgnikul on õigus mingisugusele hüvitamisele.

Eestis lähtutakse sundenampakkumise puhul eeldusest, et võlgniku hüvitiseks kodu kaotamise eest on võlast vabastamine.⁵⁰ Siinkohal tuleb vastukaaluks väita, et isik, kelle kodu müüakse võlgade katteks, satub majanduslikult siiski sedavõrd raskesse olukorda, et ilma rahalise hüvitiseta on ainukeseks võimaluseks pöörduda kohaliku omavalitsuse poole sotsiaalabi ja elukoha saamiseks. Autor arvab, et kaaluma peaks võimalust, mille kohaselt peaks oleks sätestatud minimaalne hüvitis, mille võlgnik peab siiski saama kinnisasja müügilt tingimisel, et puuduvad sissetulekud ja pereliikmed, kes saaksid ajutiselt toetada. Autori arvates peaks hüvitis jääma vähemalt ühe kuu miinimumtöötasu ulatusse, kuna võimaldaks äraelamise enampakkumisele järgneval kuul.

Erinevalt Eestist on Saksa õigus jäänud kindlaks täitedokumendis nimetatud isikute väljatõstmisele. Saksamaal peab *Zivilprozessordnung*⁵¹ (ZPO) § 750 kohaselt täitemenetlust läbi viia ainult siis, kui need isikud, kelle suhtes täitmist läbi viiakse on kohtuotsusesse nimelist märgitud või on lisatud kohtu tõend täidetavuse kohta ja kohtuotsus on juba kätte toimetatud või toimetatakse kätte samal ajal. ZPO § 725 alusel on vajalik täitedokument varustada jõustumist tõendava pealdisega. Täitedokumendi täidetavuse kontrollimine ei ole täitevorgani ülesanne, vaid seda kontrollib otsuse langetanud kohus.⁵²

Autori arvates on sundenampakkumise läbiviimise tingimused Rootsis väga sarnased Eesti täitemenetlusega, seetõttu on asjakohane kirjeldada täitemenetluse käiku, mida Rootsis viib läbi *Kronofogdemyndigheten*. Rootsi *The Enforcement Code*⁵³ peatükk 16 reguleerib kinnisasjalt väljatõstmist, mille § 1 kohaselt tuleb väljatõstmise läbi viimiseks pöörduda *Kronofogdemyndigheten*'i (KFM) poole ning seda piirkonnas, kus elab võlgnik või seal kus asub kinnisasi. Ka Eestis on kohtutäiturid seotud kindlate tööpiirkondadega

⁵⁰ M. Ernits, A. Kelli, P. Roosmaa (koostaja). § 32/6.3. - Ü. Madise jt (koost). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kolmas, täiendatud trükk. Tallinn: Juura 2012.

⁵¹ Zivilprozessordnung. 05.12.2005. BGBl, I, 3202, 2006, 431, 2007, 1781, 935. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/>, 04.05.2014.

⁵² K. Pink. Kinnisasja valduse väljanõudmine täitemenetluses. Magistritöö. Tallinn: Tartu Ülikool 2013, lk 14. Arvutivõrgus: http://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/handle/10062/30605/pink_kristhel_secured.pdf?sequence=3, 04.05.2014.

⁵³ The Enforcement Code (1981:774) (including amendments up to SFS 2001:377). <http://www.government.se/sb/d/5806/a/62385>, 04.05.2014.

TMS § 4 alusel. Rootsis viib KFM täitemenetlust läbi eraõiguslike ja avalik-õiguslike nõuete sissenõudmiseks.⁵⁴ Väljatõstmise aluseks võib olla kohtuotsus, lihtsustatud menetluses tehtud otsus, kohtuotsus lahutusasjades, üürivaidluskomisjoni otsus, apellatsioonikohtu otsus üürivaidlusest, kinnisvara enampakkumise protokoll või kohtu poolt kinnitatud kokkulepe.⁵⁵ Varasemalt võis Rootsi KFM kinnisasja arestida vaid siis kui kõik kulud said kaetud, nüüd võib sissenõuet pöörata ka tingimusel, et vaid mingi osa nõudest saab tasutud.⁵⁶ KFM otsustab sissenõude pööramise järjekorra, kuid sissenõudja, kellel on nõue konkreetse asja suhtes (näiteks hüpoteeginõue), võib nõuda konkreetse eseme võõrandamist.⁵⁷ Kinnisasjale sissenõude pööramiseks peavad olema täidetud teatud reeglid: kinnisasi peab olema võõrandatav, kinnisasjal peab olema väärtus (sissenõude pööramisel peab pärast kulude maha arvamist alles jääma tulu, mis muudab selle õigustatuks), kinnisasi peab kuuluma võlgnikule.⁵⁸ Kui eelmine omanik ei ole kinnisasja vabastanud tulemi jaotamise päeval, võib ostja pöörduda kohtutäituri poole ja lasta võlgniku välja tõsta.⁵⁹ Kui võlgnik vabatahtlikult välja ei koli, võib uus omanik (enampakkumise võitja) taotleda väljatõstmisotsust, mille kohaselt võlgnik peab vabastama vara (*The Enforcement Code* peatükk 16 § 1). Kahtlemata on väljatõstmisotsuse taotlemine üks vähestest erisustest, mis eristab Eesti ja Rootsi täitemenetlust.

1.1.2.2. Sundenampakkumise akt kui kinnisasjalt väljatõstmise aluseks olev täitedokument

Riigikohus on märkinud, et enampakkumise korral on kinnisasja müüjaks kohtutäitur, kes koostab enampakkumise kohta akti.⁶⁰ TMS § 156 alusel tekib omand müüdü kinnisasjale enampakkumise akti alusel. Seega ei sõlmita kohtutäituri korraldataval enampakkumisel eraõiguslikku müügilepingut, vaid müüdav kinnisasi omandatakse avalik-õigusliku toimingu alusel tehtava kande tulemusel.⁶¹ Kohtutäituri poolt koostatud enampakkumise aktist saab aga täitedokument, mille alusel on TMS § 2 lg 1 p 15 järgi õigus läbi viia

⁵⁴ Information about the activities of the Swedish Enforcement Authority, p 3. Arvutivõrgus: http://kronofogden.se/download/18.33cd600b13abbc8411c800020855/1355227157990/kronofogden_in_english.pdf, 04.05.2014.

⁵⁵ Information about the activities of the Swedish Enforcement Authority. (viide 54), p 11.

⁵⁶ A. H. Persson, A-S. Henrikson & Karin Lundström. Household Credit, Indebtedness, and Insolvency. *European Review of Private Law*. 2013, 3, p 801. Arvutivõrgus: www.kluwerlawonline.com, 04.05.2014.

⁵⁷ A. H. Persson, A-S. Henrikson & Karin Lundström. (viide 56), p 802.

⁵⁸ A. H. Persson, A-S. Henrikson & Karin Lundström. (viide 56), pp 802-803.

⁵⁹ A. H. Persson, A-S. Henrikson & Karin Lundström. (viide 56), p 806.

⁶⁰ RKTKo 21.11.2012, 3-2-1-131-12, p 12.

⁶¹ RKTKo 09.06. 2005, 3-2-1-84-04, p 15.

kinnisasja väljaandmise menetlust. Riigikohus on kinnitanud, et sundenampakkumise akt on täitedokumendiks kinnisasja valduse väljanõudmiseks ning annab kohtutäiturile õiguse alustada täitemenetlust ja kinnisasi võlgnikult välja nõuda ning selleks ei ole vaja kohtulahendit.⁶²

Võlgnik kaotab enampakkumise puhul ilma eelneva kohtuliku kontrollita nii omandiõiguse kui ka eluruumi kasutusõiguse.⁶³ See kõik toimub täitemenetluse raames ning ilma neutraalse osapoole kontrollita. Kui aga kohtutäitur on menetluse raames eksinud, võib kohtutäituri tegevus kaasa tuua pöördumatuid tagajärgi, mis ei mõjuta üksnes väljatõstetavaid isikuid, vaid kõiki konkreetse täitemenetlusega seotud osapooli.

Riigikohus on öelnud, et ka täitedokumendi tühistamisel ei vastutaks ebaõige täitedokumendi väljastamise tõttu tekitatud kahjude hüvitamise eest kohtutäitur, vaid täitedokumendi väljastaja ning kohtutäituri vastutuse küsimus võiks tõusetuda üksnes juhul, kui ta oleks rikkunud täitemenetluse reegleid.⁶⁴ Kui aga kohtutäitur on menetluse reegleid rikkunud, siis on tema süül tekkinud ebaõige täitedokument – enampakkumise akt.

Siinkohal viitab autor 16.02.2012.a Euroopa Inimõiguste kohtu otsusele *Kontsevych vs Ukraina*, mille aluseks oli juhtum, kus kohtutäitur müüs oktoobris 1997.a laenuga ostetud kinnistu ning novembris 1997.a tõstis korterist välja avaldaja ja tema neli poega. 19.07.2002.a kohtuotsusega tunnistati enampakkumine ja väljatõstmine seadusevastaseks ning kohustati korter tagastama algsele omanikule. 13.08.2002.a keeldus kohtutäitur algamast enampakkumisel kinnisasja ostnud isiku vastu täitemenetlust, kuna korteri endine omanik ei olnud suuteline esitama korrektset täitekorraldust. Inimõiguste kohtu lahendis heidetakse ette, et tulenevalt väljatõstmisest pidi avaldaja pikka aega elama poollagunenud hoones, seega EIK konventsiooni artikkel 8 riive tuvastati selles, et kohtuotsuse kohaselt ei olnud avaldajal ja tema perel elukohta. Kohus tuvastas ka EIK konventsiooni artiklite 6 lg 1, 8 ning artikli 1 protokoll nr 1 riive. Omandiõiguse riive tuvastati sellest, et kohtutäituril kulus 1 aasta ja 7 kuud kohtuotsuse täitmiseks.⁶⁵ Eelpoolnimetatud näite põhjal võib tõdeda, et kui kohtutäitur eksib enampakkumist läbi viies ning seeläbi kinnisasjalt elanikke väljatõstes, võib see kaasa tuua võlgniku omandi

⁶² RKTkm 04.06.2012, 3-2-1-85-12.

⁶³ A. Alekand (viide 21), lk 68-69.

⁶⁴ RKTkm 16.10.2002, 3-2-1-119-02, p 10.

⁶⁵ EIKo 16.02.2012, 9089/04, *Kontsevych vs Ukraina*.

kahjustamise, mille tagajärjed ulatuvad kaugemale kui vaid kahju hüvitamiseni. EIK mõistis selles juhtumis avaldaja kasuks välja mittevaralise kahju summas 8000 eurot.⁶⁶

Täitedokumendi täitmisele võtmisel kontrollib kohtutäitur eelkõige seda, kas täitedokument on nimetatud TMS § 2 loetelus ning kas täitedokumendi täitmisele võtmiseks on täidetud kõik eeldused. Kohtuotsuste puhul tähendab see eelkõige jõustumist. Ka hüpoteegiga tagatud nõuete korral on kohtutäituril kohustus täitemenetluse alustamise eeldusi kindlaks määratud ulatuses kontrollima.⁶⁷ Seadus aga ei anna ühest vastust, mis tingimusel on täidetud sundenampakkumise akti täitmisele võtmise eeldused.

K. Pink on avaldatud arvamust, et sundenampakkumise akt on täitnud täitmisele võtmise eelduse siis kui enampakkumisel kinnisasja otnud isik on kantud omanikuna kinnistusraamatusse.⁶⁸ Alates kinnistusraamatu kandes on kinnisasjal uus omanik, kellel on asjaõigusseaduse⁶⁹ (AÕS) § 80 alusel nõudeõigus igauhe vastu, kes õigusliku aluseta tema asja valdab.

Küll aga on autor arvamisel, et sõltumata omandi ülemineemisest kinnistusraamatu kandega ei tohiks enampakkumise akti alusel alustada uut menetlust enne, kui võlgnikule on kätte toimetatud sundenampakkumise akt, mida TMS § 223 alusel on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul alates enampakkumise akti kättetoimetamisest. Kuigi selle aja jooksul ei ole keelatud uue omaniku sissekandmine kinnistusraamatusse, peab võlgnikul olema võimalik kinnisasi vabatahtlikult vabastada, ilma et tema suhtes algatataks uus menetlus. Käesoleva töö autor on arvamisel, et võlgnikul peab olema pärast kinnisasja müümist enampakkumisel võimalus kinnisasi ilma uue täitemenetluse ja uute kuludeta vabastada. Kuna võlgnikule (sh kohtutäiturile) ei ole enne enampakkumist kunagi saajaprotsendiliselt teada, millal enampakkumine õnnestub, siis igal enampakkumisel on oht, et kinnisasi võidakse võõrandada, kuid kindel on see alles siis, kui kohtutäitur on kuulutanud enampakkumisel kinnisasja müüduks. Praktikas on juhtumeid, kus kinnisasi müüakse nii esimesel enampakkumisel kui ka alles aastaid pärast esimese enampakkumise väljakuulutamist. Seetõttu peab võlgnik küll igal enampakkumisel olema valmis omandi kaotuseks, kuid ei saa eeldada, et võlgnik loobub kinnisasja kasutamisest enne omandi üleminekut. Autori arvates oleks mõistlik, kui enne

⁶⁶ EIKo 16.02.2012, 9089/04, *Kontsevykh vs Ukraina*.

⁶⁷ RKTKm 20.11.2013, 3-2-1-138-13, p 14.

⁶⁸ K. Pink, lk 13.

⁶⁹ Asjaõigusseadus. - RT I 1993, 39, 590 ... RT I, 13.03.2014, 82.

väljatõstmise menetluse algatamist oleks võlgnikule kätte toimetatud nii enampakkumise akt kui ka oleks möödas enampakkumise vaidlustamise tähtaeg.

Tõlgendus võiks tulla analoogselt vara arestimisest, mille puhul TMS § 75 lõikest 4 tulenevalt loetakse vara arestituks akti kättetoimetamisest alates. Ühtlasi tuleks siin lähtuda sellest, et kui isik ei tea talle kuuluva kinnisasja võõrandamisest ning talle ei ole võimaldatud vabatahtlikult ja ilma täiendavate kuludeta välja kolimist, siis on tegemist justkui jõustumata lahendiga, mille vaidlustamistähtaeg ei ole möödas.

Järgmine küsimus puudutab aga seda, kas kinnisasja väljaandmise menetlust läbi viival kohtutäituril on õigus varasemat menetlust läbiviivalt kohtutäituril nõuda tõendeid selle kohta, et enampakkumine on läbi viidud korrektselt, võlgnikule on kätte toimetatud enampakkumise akt ning möödas on vaidlustamise tähtaeg? Asjaolu, et kohtutäitur peab kohtutäituri seaduse § 10 g 1 kohaselt olema täitnud akadeemilise õigusõppe riiklikult tunnustatud õppekava, ei muuda teda õigustmõistvaks organiks.⁷⁰ Kohtutäitur jääb täitevorganiks ning õigusteadmised on talle abiks täitemenetluse korraldamisel.⁷¹

Riigikohus on arvamusel, et kohtutäituril ei ole täitemenetluses pädevust kontrollida täitedokumendi sisu.⁷² Lähtudes formaliseerituse printsiibist, ei ole kohtutäituril õigust kontrollida varasemalt läbiviidud enampakkumist ning seega täitedokumendi kui sellise teket. Küll aga võib Riigikohtu arvates kohtutäitur menetlus alustada vaid siis, kui täitedokumendis kättetoimetamine on usaldusväärselt dokumenteeritud või muul põhjusel väljaspool kahtlust.⁷³ Sellest tulenevalt võib väita, et kinnisasja väljaandmist läbi viival kohtutäituril on kahtluse korral õigus nõuda täitmisavalduse esitanud sissenõudjalt andmeid selle kohta, et sundenampakkumise läbiviinud kohtutäitur on võlgnikule kätte toimetanud sundenampakkumise akti ning möödunud on enampakkumise vaidlustamise tähtaeg.

1.2 Vabatahtliku täitmise tähtaeg

Kinnisasja väljaandmise menetluses ei tehta vahet, kas kinnisasja väljaandmine viiakse läbi kohtuotsuse või enampakkumise akti alusel. Ka Riigikohus on märkinud, et kuna sundenampakkumise akti alusel toimuvat kinnisasja valduse väljanõudmise menetlust ei

⁷⁰ RKTkm 16.10.2002, 3-2-1-119-02, p 11.

⁷¹ RKTkm 16.10.2002, 3-2-1-119-02, p 11.

⁷² RKTkm 20.11.2013, 3-2-1-138-13, p 16.

⁷³ RKTkm 20.11.2013, 3-2-1-138-13, p 16.

ole täitemenetluse seadustikus eraldi reguleeritud (v.a TMS § 2 lg 3), tuleks see menetlus korraldada TMS § 180 reeglite järgi.⁷⁴

Täitemenetluse dokumentide kättetoimetamine on põhjendatud võlgniku menetluslike õiguste kaitse, sealhulgas PS §§-dest 15 ja 24 tulenevate õiguste kaitsega.⁷⁵ Võlgniku privaatsfääri ja põhiseaduslikesse õigustesse eriti tugeva sekkumise tõttu näeb kinnisasja väljaandmise regulatsioon ette võlgniku kahekordse teavitamise kavandatavast toimingust.⁷⁶ Käesoleva töö autor on seisukohal, et kahekordse teavitamise kohustus ei täida oma eesmärki ning seetõttu tuleks sellisest seaduse väärtõlgendamisest ja selle alusel tekkinud praktikast loobuda.

Kinnisasja väljaandmise menetluses algab TMS § 24 lg 2 alusel võlgniku jaoks täitmisteate kättetoimetamisega. Erinevalt rahalise nõude täitmisest, tuleb võlgnikule täitmisteates märkida hoiatus, et kui kinnisasi jääb vabatahtlikult vabastamata, on kohtutäituril õigus see sundkorras võlgnikult ära võtta. TMS §-st 180 tulenevalt annab kohtutäitur võlgnikule kuni kolmekuulise tähtaja täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks. Kohtutäituri poolse vabatahtliku täitmise tähtaja määramise puhul on tegemist kohtutäituri diskretsiooniotsusega.⁷⁷ Küll aga tuleneb proportsionaalsuse printsiibist põhimõte, mille kohaselt peavad menetlustähtajad olema mõistlikud: need ei tohi olla liiga lühikesed (ei koormaks liialt võlgnikku) ega ka liiga pikad (ei koormaks selliselt sissenõudjat).⁷⁸ Vabatahtliku täitmise tähtaja pikkuse määramisel peab kohtutäitur arvestama eelkõige väljatõstetava isiku võimalusi uue elukoha leidmiseks, samas ei saa kohtutäitur tähtaega iseseisvalt pikendada rohkem kui 3 kuud. Sissenõudja taotlusel on kohtutäituril õigus anda väljakolimiseks ka üle 3-kuuline tähtaeg, näiteks kui võlgnik ja sissenõudja saavutavad selles osas kokkuleppe.⁷⁹

Miinimumtähtaega kinnisasja väljaandmise puhul eraldi reguleeritud ei ole. Seetõttu on võimalik lähtuda üldisest korrast TMS § 25 alusel, mille puhul ei tohi vabatahtlik täitmise tähtaeg olla alla kümne päeva, kui käesolevas seadustikus ei ole ette nähtud teisiti. Kui vaadata kohtutäiturite senist praktikast (kahekordne teavitamise kohustus), siis pigem

⁷⁴ RKTkm 04.06.2012, 3-2-1-85-12, p 13.

⁷⁵ A. Alekand. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2009, lk 83.

⁷⁶ A. Alekand. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2011, lk 148.

⁷⁷ TlnRnKm 28.08.2013, 2-12-53035.

⁷⁸ K. Ikkonen (viide 2), lk 543.

⁷⁹ A. Alekand (viide 75), lk 118.

eeldatakse, et esialgne vabatahtlik täitmise tähtaeg on 10 päeva ning seejärel antakse TMS § 180 lg 2 alusel täiendav 14-päevane tähtaeg enne tegelikku väljatõstmist. Läheneda võib ka teise tõlgenduse kaudu, mille kohaselt 14 päevane vabatahtlik täitmise tähtaeg (TMS § 180 lg 2 alusel) ongi erand, millele viitab TMS § 25 lg 1 ning mille kohaselt on väljatõstmise menetluses vabatahtlikuks täitmise tähtajaks 14 päeva.

Teooriast, mille kohaselt tuleb võlgnikku täiendavalt teavitada 14 päeva enne sundkorras väljatõstmist, põhjendatakse eelkõige võlgniku privaatsfääri ja põhiseaduslikesse õigustesse eriti tugeva sekkumisega.⁸⁰ Küsida tuleb aga seda, kas täiendavad 14 päeva on tõepoolest see õlekõrs, mis sunnib võlgnikku pärast vabatahtliku täitmistähtaja möödumist tegutsema. Vastus sellele küsimusele sõltub ilmselt võlgniku suhtumisest. Juhul kui võlgnik ei ole vabatahtliku täitmise tähtaja jooksul üritanud kohtutäituriga koostööd teha ning otsinud väljakolimise võimalusi, siis ilmselt ei taga ka täiendavad 14 päeva võlgniku väljakolimist. Küll annab see aga kohtutäiturile aega korraldada väljakolimist ja asjade hoiustamist.

Statistilist ülevaadet, mis kajastaks kohtutäiturite praktikat kahekordse teavitamise kohustusest, ei ole autorile teadaolevalt tehtud. Seetõttu ei ole võimalik ka kindlalt väita, milline on kohtutäiturite praegune praktika nii vabatahtliku täitmise tähtaja kui ka eraldi väljatõstmise tähtaja andmise kohta. Mõningast aimu on aga võimalik saada 2011.a. kohtumääruste põhjal, milles kohtutäiturid taotlesid TMS § 28 alusel kinnisasja väljaandmise eesmärgil kinnistule sisenemist. Vabatahtliku täitmistähtaja minimaalne periood oli tõepoolest 10 päeva⁸¹, keskmine 16 päeva⁸² ja kõige pikem vabatahtliku täitmise tähtaeg oli 33 päeva⁸³. Kõige pikema vabatahtliku täitmise tähtaja ja reaalse väljatõstmise vaheline aeg oli 16 päeva⁸⁴, kuid oli ka tähtaegu, mil vabatahtlik täitmise tähtaeg kattus väljatõstmise kuupäevaga⁸⁵ või erines sellest vaid ühe päeva võrra⁸⁶.

Kohtumäärustest selgus, et üldiselt on kohtutäiturid kinni pidanud võlgnikule antavast võimalusest välja kolida vabatahtliku täitmise tähtaja jooksul. Ühtlasi on minimaalne vabatahtliku täitmise tähtaeg olnud tõepoolest kümme päeva. Vabatahtliku täitmistähtaja

⁸⁰ A. Alekand (viide 76), lk 148.

⁸¹ HMK 14.12.2011, 2-11-60890.

⁸² HMK 21.01.2011, 2-11-2302; HMK 9.08.2011, 2-11-27073; HMK 3.02.2011, 2-11-4350.

⁸³ HMK 25.04.2011, 2-11-18770.

⁸⁴ HMK 09.05.2011, 2-11-21141.

⁸⁵ HMK 09.08.2011, 2-11-37073.

⁸⁶ HMK 22.06.2011, 2-11-29126.

lõpu ja väljatõstmise kuupäeva vaheline ajavahemik aga ei olnud alati kooskõlas 14 päeva reegluga.

Analüüsitud kohtupraktikast ei tulene, kas võlgnikku teavitati vabatahtliku täitmise tähtajast ühe täitmisteatega või saadeti mõlema kuupäeva kohta eraldi teade, välja arvatud Harju Maakohtu 03.02.2011.a määruses 2-11-37073, milles on kirjas, et võlgnikule tõepoolest saadeti nii täitmisteade kui ka kinnisasja väljaandmise teade, kuid sedagi ühe korraga.

Sellest tulenedes tõstatab autor küsimuse, kas seadusandja eesmärgiks oli anda võlgnikule väljakolimiseks vabatahtlik tähtaeg ja sellele lisaks 14 päeva etteteavitamist väljatõstmisest või võivad need kuupäevad olla ka üksteisega hõlmatud. Vabatahtliku täitmistähtaja jooksul ei ole tõenäoliselt võimalik väljatõstmist läbi viia, kuna sel ajal on võlgnikul õigus ise kinnisasi vabastada. Riigikohus on hiljuti tegelenud kinnisasja väljaandmise menetluses nii vabatahtliku täitmise tähtaja kui ka täitmisteate küsimusega ning leidnud, et TMS § 180 lg-t 2 tuleb kokkuvõttes tõlgendada nii, et kinnisasja väljaandmise menetluses on vabatahtliku täitmise tähtaeg minimaalselt 14 päeva.⁸⁷

Kahekordse teavitamise kohustus hõlmab ka mõlema teate kättetoimetamist (TMS § 10). Kohtutäiturile tähendab see aga tegelikkuses kahekordset kadalippu võlgniku aadressi väljaselgitamisel ning täitmisteate kättetoimetamisel viisil, mida hiljem on võimalik tõendada. Siinkohal ei tohiks unustada ka kulutusi, mida kohtutäitur teeb täitmisteate kättetoimetamise puhul. Tüüpilise võlgniku korral, kes ametlike andmebaaside andmetel küll igal pool elab (palju aadresse), kuid ükski ei ole tema elukoht, toob kahekordne teavitamiskohustus pigem kaasa täitemenetluse venimise, kui võlgniku teavitatud saamise. Kahtlemata tuleb siinkohal täpsustada, et autori arvates on võlgniku teavitamine kinnisasja väljatõstmise menetluse algatamisest igati vajalik. Nõustuda ei saa aga väljakujunenud kohtutäiturite tõlgendusega teavitada võlgnikku kahe erineva täitmisteatega. Leian, et kui kohtutäitur toimetab reegleid järgides võlgnikule kätte esmase täitmisteate, siis seal peaks olema kirjas nii vabatahtliku täitmise tähtaeg kui ka kuupäev, millal kohtutäitur asub läbi viima täitetoiminguid. Samal arvamusel on ka Riigikohus.⁸⁸

⁸⁷ RKTkm 04.12.2013, 3-2-1-147-13, p 16.

⁸⁸ RKTkm 04.12.2013, 3-2-1-147-13, p 16.

Kinnisasja väljaandmise korral tuleks ka küsida, kas kõigi ammendavate kättetoimetamise viiside ära proovimisel on kohtutäituril õigus avaldada esmane täitmisteade Ametlikes Teadaannetes (TMS § 24 lg 5). Kas see täidab eesmärgi ja tagab võlgniku põhiseadusliku võimaluse olla teavitatud? Seadusandja fiktsiooni järgi see kahtlemata täidab oma kohustuse teavitada avalikkust, kuid reaalselt ei taga see võlgniku teadlikkust ning seega ka võimalust kas siis ise vabatahtlikult välja kolida või kasutada täitemenetlusest tulenevaid võimalusi väljatõstmise peatamiseks (TMS §-de 45) või vältimiseks (TMS § 221).

Kinnisasja väljaandmise eripära tuleneb aga sellest, et juhul kui võlgnik vabatahtliku täitmise tähtaja (maksimaalselt 3 kuu jooksul) välja ei koli, võib seaduse mõttest välja lugeda, et kohtutäituril tuleb võlgnikule uuesti kätte toimetada täitmisteade (TMS § 180 lg 2), milles teavitatakse võlgnikku tegelikust väljatõstmise kuupäevast. Seadusandja valik TMS § 180 lg 2 sõnastada teistkordne teade täitmisteatena on mõnevõrra üllatuslik. Sobilikum oleks kasutada terminit teade kinnisasja väljaandmise tähtaja kohta, kuna selleks hetkeks on võlgnik juba teadlik tema suhtes algatatud täitemenetlusest ning täitedokumendis sisalduvast kohustusest. Seetõttu ei tohiks nimetada teistkordset teadet enam täitmisteateks ega rakendada selle puhul nõudeid, mis on omased täitmisteatele. TMS § 180 lõikes 2 sätestatud informatsioon tuleks aga lisada juba esmasele täitmisteatele – ehk isikut tuleks teavitada kinnisasja vabastamise tähtajast, kohustusest muretseda ruum vara paigutamiseks, teatada kohtutäiturile ruumi asukoht ning väljatõstmist takistavate asjaolude ilmnemisel kohtutäiturit nendest teavitada. Riigikohus on seisukohal, et kinnisasja väljaandmise menetluses ei tule võlgnikule kätte toimetada kahte täitmisteadet, vaid võlgniku õiguste kaitse huvides tuleb TMS § 180 lg 2 järgses täitmisteates märkida ka need andmed, mis on loetletud TMS § 24 lg-s 3 ega kattu § 180 lg 2 loeteluga.⁸⁹

Pärast õiguslikult siduva kohtuotsuse tegemist võib Saksamaal kohtutäitur paika panna väljatõstmise tähtaja, mis viiakse ellu nelja nädala jooksul. Rootsis tuleb *The Enforcement Code* peatükk 16 § 3 kohaselt väljatõstmisel arvesse võtta sissenõudja ja võlgniku huvisid. Kui võimalik, siis väljatõstmine peaks aset leidma 4 nädala jooksul pärast seda, kui vajalikud dokumendid on jõudnud KFM-ni. Väljatõstmine võib aset leida pärast 1 nädalast vabatahtlikku täitmise aega, mil võlgnikule võimaldati väljendada oma arvamust.

⁸⁹ RKTkm 04.12.2013, 3-2-1-147-13, p 16.

Kui võlgnik elab välismaal, siis kaks nädalat alates sellest, kui talle saadeti teade. The Enforcement Code peatükk 16 § 4 kohaselt võib KFM väljatõstmise kuupäeva pikendada 2 nädala võrra. Seetõttu võib öelda, et Eesti seadusandja on andnud kohtutäiturile piisavalt suure kaalutlusruumi otsustamaks vabatahtliku täitmise tähtaja pikkust. Samas tuleb siinjuures märkida, et kohtutäiturite praktika kohaselt on vabatahtlik täitmise tähtaeg pigem minimaalne.

2. Kinnisasja valduse vabastamine või isikute väljatõstmine?

2.1 Kinnisasja väljaandmise menetlus: käsitus enne ja pärast 01.01.2006.a seadust

Käesoleval hetkel kehtiv täitemenetluse seadustik eeldab §-s 180 nii valduse äravõtmist kui ka kinnistul elavate isikute väljatõstmist, kuni 31.12.2005.a kehtinud TMS § 70 kohaselt aga tõsteti täitedokumendil märgitud ruumidest välja nimeliselt märgitud isikud koos nende kuuluva varaga. Kahe seaduse sõnastuse vahe seisneb eelkõige selles, et kui kehtiv seadus eeldab, et täitedokumendil on märgitud üksnes kinnisasi, mille ruumid tuleb vabastada nii asjadest kui ka isikutest, siis varasema seaduse kohaselt pidid täitedokumendis olema märgitud ka konkreetsed isikud, kes tuli kinnisasjalt koos varaga välja tõsta. Seaduse sõnastust muutes on loodetud vältida varasemalt väljatõstmisega seotud probleeme, mis seisnesid eelkõige keelus tõsta välja täitedokumendis nimetamata isikuid. Paraku on ka käesoleval ajal praktikas põhiküsimuseks, kas lähtumine üksnes valduse vabastamisest on õigustatud või mitte ning kas kohtutäituril on õigus kinnisasjalt välja tõsta kõik isikud, kes seda valdavad. Käesoleva alapeatüki eesmärgiks on välja selgitada, kas uus sõnastus tagab ka tegelikult efektiivsema menetluse või ei ole muudatused suutnud korrastada menetluses esile kerkivaid probleeme.

Nii varasema kui ka praegu kehtiva seaduse alusel on menetluse eesmärgiks anda sissenõudjale üle konkreetse kinnisasja valdus. Tegeliku võimu tekkimine eeldab, et asi on valdajale ruumiliselt sellisel viisil juurdepääsetav, et isik saab asja kasutada oma tahtmise järgi kas isiklikult või teise isiku kaudu.⁹⁰ Sissenõudja jaoks ei ole vahet, kas kinnisasja väljaandmise menetlust nimetada isikute väljatõstmiseks või valduse vabastamiseks. Küll aga huvitab teda, et läbi menetluse (riigi sunni) võimaldatakse talle kiiresti täitedokumendis nimetatud kinnisasja valdus. Sellega kaasnevalt ei soovi sissenõudja, et kinnisasja valduse saamine oleks ajaliselt ebamõistlikult pikk või nõuaks ebamõistlikult suuri pingutusi.

AÕS § 32 kohaselt on valdus tegelik võim asja üle. Kuigi AÕS § 32 peab „asja“ all silmas vallasasja, ent TMS § 180 lg 3 esimene lause räägib kinnisasja valdusest, puudub käesoleval juhul põhjus mõtestada kinnisasja valdust erinevalt vallasasja valdusest, seega

⁹⁰ K. Paal. Asjaõigusseadus § 32/3.1. – P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

tuleb lähtuvalt ühtse mõistekasutuse põhimõttest ka kinnisasja puhul juhinduda AÕS §-st 32.⁹¹

Valduse üle otsustamisel ei ole määravaks see, kas isikul on õiguslik alus asja vallata, vaid see, millised faktilised, tegelikult esinevad meetmed on isikul selleks, et asja suhtes tegelikku võimu teostada.⁹² Riigikohus on öelnud, et asja üle tegeliku võimu teostamine võib olla takistatud ka juurde- või väljapääsu sulgemise tõttu.⁹³ Valduse üle otsustamiseks ei ole ka tähtis, et konkreetse valdaja isik oleks teada, oluline on see, et asjaolude alusel saaks kindlaks määrata, et asi on mingi isiku valduses.⁹⁴ Kinnisasja väljaandmise menetluse puhul kehtib eeldus, et kinnisasja valdajaks on võlgnik ning temalt on õigus nõuda kinnisasja väljaandmist.

Probleem seisneb aga selles, et ainukeseks kinnisasja valdavaks isikuks ei ole ainult võlgnik, vaid iga isik, kes kinnisasja valdab. Jättes tähelepanuta täitemenetluse spetsiifikat peegeldava sõna "võlgnik", saab TMS § 180 põhjal öelda, et isiku väljatõstmisega on tegu siis, kui elanikult võetakse ära kinnisasja valdus.⁹⁵ Seega kuulub kinnisasi vabastamisele kõikidest isikutest, sõltumata nende staatusest täitemenetluses. Vastasel korral ei ole võimalik vabastada kinnisasja kõigist seda valdavatest isikutest.

Kuni 31.12.2005 kehtinud TMS § 70 lg 1 sõnastuse kohaselt tõstetakse täitedokumendil märgitud ruumidest välja sellel nimeliselt märgitud isikud koos nendele kuuluva varaga. Seega tuleneb täitemenetluse seadustiku § 70 mõttest, et isiku väljatõstmisega on tegemist ka siis, kui tõstetakse välja isikule kuuluv vara, mitte üksnes isiku eluruumist füüsilist väljatõstmist.⁹⁶

Riigikohus on varasema seaduse järgi tehtud lahendites märkinud, et ruumidest saab välja tõsta vaid täitedokumendis (kohtuotsuses) nimeliselt märgitud isikuid.⁹⁷ Seega tuli juba kohtuotsuses, mille sisuks oli väljatõõtmine, märkida ära, kes on need isikud, kes tuleb nimetatud ruumist välja tõsta. Riigikohus põhjendas nimelist väljatõõtmist sellega, et kuna täitemenetlus kehtib formaliseerituse printsiip, siis kohtutäitur peab kontrollima, kas

⁹¹ RKKKo 22.05.2009, 3-1-1-17-09, p 10.

⁹² K. Paal. (viide 90), AÕS § 32/3.1.

⁹³ RKTko 17.12.2001, 3-2-1-154-01.

⁹⁴ K. Paal. (viide 90), AÕS § 32/3.1.

⁹⁵ RKKKo 22.05.2009, 3-1-1-17-09.

⁹⁶ TrtRnKo 30.04.2007, 1-06-13545.

⁹⁷ RKTko 14.01.2000, 3-2-3-3-00.

täitmiseks esitatud dokument vastab seaduse nõuetele, kuid ei pea kontrollima materiaaõiguslikke asjaolusid.⁹⁸ Selle põhimõtte kohaselt järgis kohtutäitur kõigest kohtuotsust ning viis menetlust läbi konkreetsete isikute suhtes. Muud asjaolud, sealhulgas nende isikute valduse õiguspärasus, ei puutunud enam kohtutäituri poolt läbiviidavasse täitemenetlusse. Formaliseerituse põhimõttest tulenevalt oli see asjaolude tuvastamine ning selleks kohtutäituri pädevus puudus.

Kui sissenõudja jaoks ei olnud kinnisasja valdavate ring teada, taotleti võlgnikuga kooselavate isikute väljatõstmist. Praktika pinnalt tekkis aga küsimus, kas kohtutäitur on pädev otsustamaks, kes on nn „koos elavad isikud“? Riigikohtu hinnangul oli „koos elavate isikute“ tuvastamine materiaaõiguslik asjaolu ning tulenevat formaliseerituse printsiibist ei ole kohtutäitur see, kes saab „koos elavate isikute“ ringi kindlaks teha.⁹⁹ Seega otsustati üheselt, et kohtutäitur kinnisasja valdavaid isikuid tuvastama ei hakka. Küll aga seati suurem koorem sissenõudja õlgadele, kuna sissenõudja kohustuseks jäi juba kohtule taotluse tegemisel välja selgitada, kes kinnisasja valdavad ning kes kuuluvad väljatõstmisele. Riigikohus on öelnud, et kohtuotsusest peab nähtuma, keda peetakse kostjaga koos elavateks isikuteks.¹⁰⁰

Siinkohal kerkis probleem ka sellest, et kui isikuid ei ole nimeliselt märgitud ning ilmselt ei ole neid ka varasemalt menetlusse kaasatud, võib/võivad sellega saada rikutud nende isikute põhiõigused. Seetõttu on Riigikohus läinud ka sammu kaugemale ning märkinud, et kõik isikud, keda soovitakse eluruumist välja tõsta, tuleb kohtumenetlusse kaasata kostjatena.¹⁰¹ Ühtlasi on eraldi ära märgitud, et kui väljatõstmisele kuulub alaealine, siis ka tema tuleb kaasata kostjana ja seda enne 01.01.2006 kehtinud TsMS¹⁰² § 71 järgi seadusliku esindaja kaudu.¹⁰³ Seega kehtis üldpõhimõte, et kohtutäitur on kõigest ametiisik, kes täidab kohtuotsuse resolutsioonist tulenevat kohustust ning ei pea ise täiendavalt tuvastama ja selgitama kas, kes ja mis alusel elavad/viibivad võlgnikule kuuluval kinnisasjal. Nõustuda tuleb A. Alekandi arvamusel, mille kohaselt kohtu seisukoht tugines arusaamale, et kohus ei või otsustada selle isiku õiguste üle, kellele ei

⁹⁸ RKTKo 02.12.2003, 3-2-1-140-03, p 23.

⁹⁹ RKTKo 19.12.2003, 3-2-1-151-03, p 19.

¹⁰⁰ RKTKo 11.02.2004, 3-2-1-7-04, p 23.

¹⁰¹ RKTKo 19.12.2003, 3-2-1-151-03, p 19

¹⁰² Tsiviilkohtumenetluse seadustik. - RT I 1998, 43, 666.

¹⁰³ RKTKo 02.12.2003, 3-2-1-140-03.

ole antud eelnevalt võimalust valduse kohta oma arvamust avaldada.¹⁰⁴ Küll aga oli kohtu kohustus enne väljatõstmise läbiviimist kaitsta nende isikute õigusi, kes väljatõstmisele kuuluvad.

Väljatõstmist taotlevad sissenõudjad hakkasid igaks juhuks märkima väljatõstmisele kuuluvate isikute ringi kõiki, kelle suhtes oli vähegi kahtlust, et isikud kinnisasja valdavad. Riigikohus on ühes lahendis märkinud, et kohus saab rahuldada vastuhagi hageja perekonnaliikmete vastu eluruumi valduse väljaandmiseks juhul, kui nimetatud isikud tõepoolest elavad hagejaga koos, st valdavad eluruumi, kuid ainuüksi eluruumis registreeritus elanike registris ei ole põhjus asja valduse (kui faktilist seisundit väljendava instituudi) väljaandmise nõude rahuldamiseks, kui seda valdust tegelikult ei teostata.¹⁰⁵ Seega seati liiga suur vastutus ühelt poolt isikute tuvastamise tagamisele, samas võis liigne agarus kaasa tuua täiendava ajakulu ning kohtu poolt taotluse rahuldamata jätmise.

Pahatahtlikud kinnisasja omanikud hakkasid aga seaduse sõnastust ära kasutama ning tihtipeale avastasid kohtutäiturid pärast väljatõstmise menetluse algatamist, et kinnistul elavad isikud, keda täitedokumendis märgitud ei ole. Seega väljatõstmist nende isikute suhtes läbi viia ei saanud, kuna kohus ei olnud neid isikuid kaasanud kohtumenetlusse ning nende suhtes puudus väljatõstmiseks vajalik täitedokument. Kaebuse esitamisel lähtus kohus sellest, et kui isikut väljatõstmise menetluse raames ära kuulatud ei olnud, siis seda samastati isiku õiguste rikkumisega ning seetõttu neid isikuid kinnisasjalt välja tõsta ei tohtinud.

Alates 01.01.2006.a kehtima hakanud TMS § 180 lg 3 esimese lause kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti ettenähtud aja jooksul vabatahtlikult, võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse. TMS § 180 lg 3 teise lause kohaselt kuuluvad väljatõstmisele nii asjad kui ka isikud. Õiguskirjanduses on avaldatud arvamust, et seadusandja on lihtsustanud kohtutäituril ja sissenõudjal toimingute tegemist läbi selle, et ruumi omanikul ei ole kohustust tuvastada ja hageda kõiki isikuid, kes ruumi kasutavad, ning kohtutäituril ei ole vajadust hinnata ruumis viibimise õigustatust.¹⁰⁶

Kui varasema regulatsiooni kohaselt pidid kõik väljatõstmisele kuuluvad isikud olema täitedokumendis nimeliselt märgitud ning käesoleval hetkel kehtiv seadus enam kinnisasja

¹⁰⁴ A. Alekand (viide 21), lk 63.

¹⁰⁵ RKTko 11.12.2006, 3-2-1-128-06, p 25.

¹⁰⁶ A. Alekand (viide 76), lk 150.

valdavate isikute tuvastamist ei pea vajalikuks, siis menetluse rõhuasetus on muutunud isikute väljatõstmiselt valduse vabastamisele. Praktikast võib aga siamaani leida kohtulahendeid, kus valduse vabastamise asemel tõstetakse siiski välja isikud. Harju Maakohu 24.05.2012. otsuse kohaselt tuleb valduse üleandmisest keeldumisel välja tõsta IV, VV ja OT aadressil XXX, Tallinnas asuvatest ruumidest koos neile kuuluva varaga.¹⁰⁷

Ühtlasi loodeti uue lähenemisega ära hoida vaidlusi selle üle, kes tuleb välja tõsta, ja rõhuda rohkem sellele, kus tuleb läbi viia väljatõstmise menetlus. Uurides praktikat TMS § 180 alusel väljatõstmise menetluse läbiviimisel, ei ole autor veendunud, et paragrahvi ümbersõnastamine on vähendanud kinnisasja väljaandmise menetluses esile kerkivaid probleeme. Samas on kohtutäiturile antud liiga suur otsustusõigus kinnisasja valdavate isikute valdamise aluse tuvastamisel ning väljatõstmise läbiviimisel.

2.2 Kinnisasja valdamise alus

2.2.1 Kinnisasja valdamise õiguslik alus ei ole üheselt selge

AÕS § 80 lg 1 kohaselt on omanikul nõudeõigus igauhe vastu, kes õigusliku aluseta tema asja valdab. Vastavalt AÕS §-le 83 lg 1 võib valdaja asja väljaandmisest keelduda, kui tal on omaniku suhtes õigus asja vallata. Käesoleva alapeatüki eesmärgiks on kirjeldada menetluses esilekerkivaid probleeme, kui kinnisasja valdamise õiguslik alus ei ole üheselt selge ning sellest tulenevalt on kohtutäitur küsimuse ees, kas tõsta välja kinnisasja valdav isik või mitte.

TMS § 181 lg 2 kohaselt juhul, kui on täiesti ilmne, et väljanõutav asi on antud kolmanda isiku otsesesse valdusse väljanõudmise vältimiseks, on kohtutäituril õigus asi kolmanda isiku valdusest ära võtta. Tartu Maakohus on kohtumääruses 2-07-5953 märkinud, et väljendi „täiesti ilmne“ kasutamine tähendab, et kohtutäituril peab olema väga tugev alus eeldada, et tegemist on väljanõudmise vältimisega ja üksnes kahtlusest ei piisa. Antud asjas andis kohus kohtutäiturile õiguse välja tõsta kinnisasja valdava kolmanda isiku ning selgitas, et kohtutäituri selline tegevus ei ole vastuolus Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni §-des 6 ja 8 toodud isiku põhiõigustega, kuna

¹⁰⁷ HMK 24.05.2012, 2-11-30155.

väljatõstetava isiku poolt korteri vabastamisest keeldumine on vaadeldav oma õiguste mitteheauskse teostamisena TsÜS¹⁰⁸ § 138 lg 2 ja VÕS § 6 lg 1 tähenduses.¹⁰⁹

Praktikas on tavapärased ka juhtumid, milles võlgnik on kinnisasja juba vabastanud, kuid kinnisasja valdus on läinud edasi kolmandatele isikutele. Kohtupraktika näitena võib välja tuua Harju Maakohtu lahendi tsiviilasjas 2-08-76400, milles kohus leidis, et kohtutäitur ei saa täitedokumendi täitmisel otsustada, kes on väljatõstmisele kuuluvad isikud TMS § 180 lg 2 p 2 kohaselt. Probleem seisnes eelkõige selles, et täitedokumendis nimetatud võlgnik oli kinnisasja juba vabastanud ning kinnisasja valdasid isikud, keda täitedokumendis märgitud ei olnud. Kohus oli seisukohal, et kui kohtutäitur asuks otsustama, kes eluruumist välja tõstmisel on võlgnikuga koosoleva(te)ks isiku(te)ks, rikuks kohtutäitur täitemenetluse formaliseerituse printsiipi. Samas aga ütles kohus, et kui isik, keda võlgnikuga koosoleva isikuna eluruumist välja tõstetakse, kuid kellel on õiguslik alus kinnisasja või selle osa kasutamiseks, peab õiguste kaitseks esitama hagi täitemenetluse lubamatuks tunnistamiseks, siis selline tegevus riivaks liialt isiku põhiõigusi. Kohtu hinnangul peavad isikud, keda soovitakse eluruumist välja tõsta, olema kaasatud menetlusse kostja(te)na ning olema märgitud täitedokumendis ning kohtutäitur saab täitetoiminguid läbi viia täitedokumendis kindlaksmääratud isikute suhtes.¹¹⁰

Üks huvitavamaid kohtuvaidlusi puudutab kohtutäitur Marek Laanemetsa täitemenetlust, milles kohtutäitur müüs enampakkumisel kinnisasja ning sissenõudja taotlusel algatas täitemenetluse kinnistusraamatus märgitud eelmise omaniku vastu väljatõstmise menetluse läbiviimiseks.¹¹¹ Probleem ilmnes aga sellest, et eelmine omanik oli kinnisasja valduse juba tegelikult vabastanud ning seetõttu puudus alus tema suhtes kinnisasja väljaandmise menetluse läbiviimiseks. Korteriis aga viibisid isikud, kelle õiguslik alus kinnisasja vallata ei olnud selge ning kohtutäitur keeldus, tuginedes formaliseerituse põhimõttele, nende isikute väljatõstmisest. Formaalsed nõuded aga isiku suhtes täitemenetlust algatada olid täidetud. Siinkohal tuleb toonitada, et formaliseerituse põhimõtte kohaselt kohtutäitur ei pea ja ega saa enne täitemenetluse algatamist tuvastada, kes valdavad väljatõstmise objektiks olevat kinnisasja. Sissenõudja esitas kaebuse kohtutäituri tegevuse peale ning nõudis väljatõstmise toimingut läbiviimist. Kohus leidis,

¹⁰⁸ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 215 ... RT I 13.03.2014, 103.

¹⁰⁹ TrtRnKm 02.04.2008, 2-07-5953.

¹¹⁰ HMKm 13.01.2009, 2-08-76400.

¹¹¹ HMKm 15.02.2012, 2-11-48163.

et kaebuse rahuldamise korral oleks kohtutäitur pidanud võlgniku esitatud asjaolude alusel tuvastama, et täitemenetlus oli alustatud viimase suhtes põhjendamatult.¹¹² Selle juhtumi puhul leiab autor, et tegemist on õigusvaakumiga, kuna näitab selgelt, et kuigi kinnisasja väljaandmise menetluses eeldatakse, et võlgnik on tegelikkuses ka kinnisasja valdaja ning seetõttu isik, kellel on võimalik välja anda täitedokumentis nimetatud kinnisasi, ei pruugi see aga alati nii olla.

Tallinna Ringkonnakohtu lahendi 2-13-38211 kohaselt on väljatõstmine isikukeskne toiming. Nimetatud asjas seisnes olukord selles, et võlgniku abikaasat ei olnud sundenampakkumise aktist täitedokumentis võlgnikuks märgitud ning seetõttu ei saanud kohtutäitur teda välja tõsta, kuigi tema poolt kinnisasja valdamine oli välja selgitatud juba enne enampakkumise läbiviimist. Ringkonnakohus oli seisukohal, et kui isikut ei ole täitedokumentis märgitud ja kohtutäiturile jäaks sellest hoolimata õigus see isik eluruumist välja tõsta, ei oleks see kooskõlas Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni artikli 8 ja Eesti Vabariigi Põhiseaduse §-s 33 sätestatud põhimõtetega.¹¹³

Tallinna Ringkonnakohtu lahendi 2-13-414814 aluseks olid asjaolud, milles kohtulahendi alusel tuli ettevõttele A välja anda korteriomandid, kuid pärast täitmisteate kättesaamist esitas võlgnik (ettevõtte B) kohtutäiturile avalduse täitemenetluse lõpetamiseks, kuna B ei olnud enam korteriomandite valdaja, vaid valdus oli üürilepingu alusel edasi antud. Valduse üleandmist tõendas üleandmise-vastuvõtmise akt, mille kohaselt oli valdus C-le üle antud pärast kohtulahendit, kuid enne täitemenetluse algatamist. Küsimus seisnes eelkõige selles, kas kohtutäitur saab otsustada, kas otsus kehtib ka kinnisasja valdava kolmanda isiku suhtes.

Tsiviilkohtumenetluse seadustik¹¹⁴ (TsMS) § 460 lg 1 kohaselt kehtib jõustunud kohtuotsus ka isikute osas, kes on saanud pärast hagi esitamist menetlusosaliste õigusjärglaseks. Otsus kehtib lisaks vaidlusaluse asja otsese valdaja suhtes, kes sai valduse selliselt, et üks pooltest või tema õigusjärglane on saanud asja kaudseks valdajaks. TMS § 18 lg 1 kohaselt kui täitedokument kehtib ka seal märgitud sissenõudja või võlgniku õigusjärglase suhtes, võtab kohtutäitur täitedokumendi täitmisele, kui õigusjärglus on kohtutäiturile tõendatud kohtulahendiga, avaliku registri väljavõttega või

¹¹² HMKm 15.02.2012, 2-11-48163.

¹¹³ TlnRnKm 13.01.2014, 2-13-38211

¹¹⁴ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I 2005, 26, 197 ... RT I, 13.03.2014, 100.

notariaalselt tõestatud dokumendiga. Teise lause kohaselt kehtib sama kohtulahendi täitmine vaidlusaluse asja valdaja suhtes, kui valdaja on pärast kohtulahendi tegemist muutunud. Seega on TMS §-s 18 sätestatud väga konkreetsed tõendamise allikad, mis tingimustel võib kohtutäitur täitedokumendi täitmisele võtta ka õigusjärglase suhtes. Ühtlasi tuleb suunata tähelepanu, et TMS §-s 18 sätestatud nimekiri ei ole avatud, seega ei tohiks seda ka laiendavalt tõlgendada. Formaliseerituse printsiip aga peaks välistama selle, et kohtutäitur tohiks TMS §-i 18 laiendavalt tõlgendada ning täitemenetlust läbi viia õigusjärglaste suhtes, kelle suhtes TMS §-s 18 nimetatud dokument puudub.

Ringkonnakohus oli aga arvamisel, et vastuolu formaliseerituse põhimõttega ei esine, kuna asja valduse saamise ja valduses olemise kui faktilise asjaolu (olukorra) tõendamine on võimalik ka muu tõendiga (näiteks võlgniku ja kolmanda isiku kinnistusega valduse ülemineku kohta või asja üleandmise-vastuvõtmisega aktiga). Sellise tõendi hindamine olukorras, kus võlgniku ja uue otsese valdaja vahel puudub ka igasugune vaidlus valduse ülemineku kohta, ei nõua kohtutäiturilt sellist kaalumist, mis ei oleks kooskõlas täitemenetluse formaliseerituse põhimõttega.¹¹⁵ Kuna valdaja muutumine pärast kohtulahendi tegemist on tuvastatud, siis on täidetud TMS § 18 lõikes 1 sätestatud eeldus täitedokumendi täitmisele võtmiseks C suhtes ning kui sissenõudjale seada kohustus uuesti pöörduda kohtusse, siis ei ole see kooskõlas menetlusökonoomia ega täitemenetluse efektiivsuse põhimõttega.¹¹⁶

Juhul kui antud asjas oleks kinnisasja valdav isik vastu vaielnud ning kohtutäitur oleks sellele vaatamata isiku välja tõstnud, siis oleks kaebus TMS § 217 kohaselt kohtutäituri peale olnud õigustatud, kuna kohtutäituril puuduks seadusest tulenev tõend TMS § 18 kohaselt, mille alusel õigusjärglus tuvastada.

Eelpool nimetatud otsus kaevati edasi Riigikohtusse, kuid Riigikohus otsustas kaebust mitte menetleda. Sellest võib järeldada, et kuna Ringkonnakohus kohaldas TsMS §-i 460 ja Riigikohus leidis, et selline käsitus on õige ning sellega lubab täitedokumenti täita ka uue valdaja suhtes, siis see annabki aluse tõlgendamiseks, et kinnisasja väljaandmise menetlus on asjakeskne ning suunatud valduse vabastamisele. Järelikult lubab TsMS § 460 lahendit täita ka uue valdaja suhtes sõltumata sellest, mis alusel ta selle valduse omandas.

¹¹⁵ TlnRnKo 09.01.2014, 2-13-41814.

¹¹⁶ TlnRnKo 09.01.2014, 2-13-41814.

2.2.2 kinnisasja valdamise alus tuleneb lepingust

TMS § 2 lg 3 alusel ei või sundenampakkumise akti alusel kinnisasja väljaandmise menetlust läbi viia, kui valdaja valdab asja õiguse alusel, mis ei ole lõppenud ega lõpetatud sundtäitmise tõttu. Isikute õigus kinnisasja vallata võib tuleneda eelkõige lepingulisest alusest.

Riigikohus on märkinud TMS § 2 lg 3 kohta, et lisaks võlgnikule (endisele omanikule) võivad ka teised isikud omada õigust enampakkumisel müüdud kinnisasja vallata ja see õigus ei pruugi sundtäitmise tõttu lõppeda.¹¹⁷ Isikutel võib olla kinnisasjale piiratud asjaõigus (nt isiklik kasutusõigus AÕS § 225 jj kohaselt) või võlaõiguslikke õigusi, nt üürilepingu või rendilepingu alusel.¹¹⁸ Põhilisteks lepinguteks, mis pärast kinnisasja väljaandmise menetlust välja ilmuvad, on enamasti kas üürileping või tasuta kasutamise leping.

Riigikohus on tasuta kasutamise õiguse kohta öelnud, et see ei lähe kinnisasja omaniku vahetumisel üle uuele omanikule (erinevalt üürilepingust), st et tegelikult piisab kasutusõiguse lõppemiseks kinnisasja võõrandamisest kolmandale isikule.¹¹⁹ Seetõttu lõpeb tasuta kasutamise õiguse alusel kolmandal isikul õigus kinnisasja vallata alates hetkest, mil uus omanik kantakse kinnistusraamatusse ning kinnisasi tuleb nende poolt vabastada.

Riigikohus on öelnud, et kui enampakkumisel müüdud kinnisasja valdajaks on võlgnik (endine omanik), siis lõpeb tema õigus asja vallata enampakkumisel kinnisasja ostnud isiku omanikuna kinnistusraamatusse kandmisega, kui pooled ise teisiti kokku ei lepi.¹²⁰ Seega on täiesti võimalik, et eelmine omanik ning uus omanik sõlmivad näiteks üürilepingu ning sellest tulenevalt ei tohi eelmise omaniku suhtes läbi viia kinnisasja väljaandmise menetlust enne kui üürileping on üles öeldud.

Juhul kui kolmandatel isikutel on aga enne enampakkumise toimumist üürileping, siis üürileping ei lõpe automaatselt omaniku vahetusega, kuid TMS § 161 alusel võib ostja üüri- või rendilepingu üles öelda võlaõigusseaduse¹²¹ §-s 323 ettenähtud tingimustel ja

¹¹⁷ RKTkm 04.06.2012, 3-2-1-85-12, p 12.

¹¹⁸ RKTkm 04.06.2012, 3-2-1-85-12, p 12.

¹¹⁹ RKTko 04.05.2010, 3-2-1-33-10, p 22.

¹²⁰ RKTkm 04.06.2012, 3-2-1-85-12, p 10.

¹²¹ Võlaõigusseadus. - RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

tähtaja jooksul. VÕS § 323 alusel hakkab üürilepingu kolmekuuline ülesütlemise tähtaeg kulgema kinnisasja omandiõiguse ülemineku hetkest, milleks on kinnistusraamatu kande tegemine.¹²² Üüri- või rendilepingu ülesütlemise erandiks on TMS § 161 alusel üksnes olukord, kus kinnistusraamatusse on kantud märge VÕS § 324 kohaselt ja märget ei saa kinnistusraamatust järjekoha tõttu kustutada. Siinkohal tuleb arvestada, et ülesütlemise õigus kehtib sõltumata sellest, kas kinnisasja omandaja üürilepingust teadis või pidi teadma.¹²³

Analoogselt kehtestab ka Saksamaal *Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung* (Kinnisasjade sundenampakkumise ja sundvalitsemise seadus)¹²⁴ (ZVG) § 93, et sundtäitmise akti alusel ei või kinnisasja valdaja või kaasomanike suhtes täitemenetlust läbi viia üksnes juhul kui valdusõigus pole lõppenud. Kui sundtäitmine aga sellest hoolimata toimub, siis on valdajal õigus esitada hagi ZPO § 771 alusel. TMS-s on analoogne säte § 222. Seega nii kaua kui üürilepingut ei ole vaidlustatud, ei ole kohtutäituril õigust kinnisasja valdust ära võtta.

Saksa õiguses on täitedokumenti vaja kõigi isikute suhtes, kes on isikliku lepingulise õiguse põhjal saanud kinnisasja kaasvalduse, seega kõigi korteris elavate üürnike suhtes, kaasa arvatud allüürnik.¹²⁵ Ainult sundtäitmise takistamise ettekäändena toodud allüürimissuhtes korral on sageli siiski võimalik valdamist eitada; kui lisaks valdusele tuvastatakse ka seaduserikkumine, võib kohtutäitur hoolimata kolmandast valdajast läbi viia täitemenetlust.¹²⁶ Seega saksa õiguses pigem lähtutakse sellest, et kõik kinnisasja valdavad isikud tuleb tuvastada, ühtlasi tuleb enne väljatõstmist teha selgeks nende valdamise alus.

Kristhel Pink on oma magistritöös¹²⁷ välja toonud kaks võimalust, kuidas oleks võimalik vältida üllatusi üürilepingute välja ilmutamise vastu alles pärast kinnisasja omandamist. Ühe võimalusena toob ta välja isikute kohustuse registreerida oma elupaik

¹²² K. Paal. VÕS § 323/3.2. – P. Varul. jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208 - 618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.

¹²³ K. Paal. (viide 122), VÕS § 323/3.2.

¹²⁴ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. 24.03.1897. BGBl. I, 2582.

Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/zvg/>, 04.05.2014.

¹²⁵ U. Gruber. ZPO § 885/14. T. Rauscher. Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung : mit Gerichtsverfassungsgesetz und Nebengesetzen. Band 2, §§ 511-945. 3. Auflage. München: Beck 2007-

¹²⁶ U. Gruber (viide 125), ZPO § 885/15.

¹²⁷ K. Pink, lk 51.

Rahvastikuregistris, mis tegelikult on Rahvastikuregistri seaduse¹²⁸ § 39¹ lg 1 kohaselt seaduses juba olemas, puudub vaid sanktsioon nõude toimimiseks. Teise võimalusena toob ta välja, et üürilepingu kohta on võimalik teha märke kinnistusraamatusse ning kinnistu müümise korral oleks võimalik pooli teavitada eelseisvast täitetoimingust ja võimaldada neile kõiki seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid. Küll aga nendib K. Pink, et kinnistusraamatusse kande tegemine võib olla võlgniku jaoks kulukas ning seetõttu jääb kanne pigem tegemata.¹²⁹

Käesoleva töö autor leiab, et nii kaua kui ei järgne sanktsioone registriandmete õigena hoidmise osas, ei ole ka lootust, et kohtutäitur võiks tugineda registri õigsusele. Kinnistusraamat on Eestis tugev register, kuid seaduses ei ole normi, mis kohustaks üürilepinguid avalikustama ning seetõttu ei ole võimalik ka tugineda kinnistusraamatu andmetele. Samuti tuleb märkida, et nii kaua kui seadusandja ei suuda tagada seaduseid, mis kohustaks üürileandjaid oma kinnisasja üürileandmise teenust ametlikult registreerima, nii kaua ei ole ka lootust, et mitteametlikult kinnisasja üürile anda sooviv isik oleks nõus kinnistusraamatusse märkuse kandmisega.

Autori arvates oleks võimalik vähemalt osaliselt vältida pärast enampakkumist välja ilmutavaid üürilepinguid sellega, et kohtutäiturid ise oleksid enne enampakkumise korraldamist aktiivsed ning tuvastaksid enampakkumisel müüdava kinnisasjal elavate isikute ringi. TMS § 84 lg 1 p 5 justkui kohustab kohtutäiturit välja selgitama ning enampakkumise kuulutuses teavitama üldsust kolmandate isikute õigusest kinnisasjale (nt kehtiv üürileping) ning TMS § 84 lg 1 p 6 alusel on kolmandatel isikutel võimalik enne enampakkumist kohtutäiturile teatavaks teha oma õigused müüdavale asjale. Siinkohal ei arva autor, et kohtutäitur peab käima ning tuvastama iga isiku, kes kinnisasja külastab, vaid isikud, kellel näol on tegemist kinnisasja elanikega. Ühtlasi tuleks kohustada täitemenetluses võlgnikke teavitama kohtutäiturit kinnisasja valdavatest isikutest (sh elanikest). Kohtutäiturite enda aktiivsus tagab kindlasti ka kiirema kinnisasja väljaandmise menetluse.

Autor juhib tähelepanu ka sellele, et kohtutäituri jaoks võib vale otsus ning sellest tulenev ebaseaduslik väljatõstmine olla karistatav karistusseadustiku¹³⁰ (KarS) § 314 alusel.

¹²⁸ Rahvastikuregistri seadus. - RT I 2000, 50, 317 ... RT I, 22.11.2013, 2.

¹²⁹ K. Pink, lk 51.

¹³⁰ Karistusseadustik. RT I 2001, 61, 364 ... RT I, 26.02.2014, 6.

Ühtlasi saab KarS §-s 314 sätestatud ebaseadusliku väljatõstmise koosseisu realiseerida ka kinnisasjal olevaid asju välja tõstes.¹³¹

2.3 Väljatõstmisele kuuluvad isikud

2.3.1 Täitemenetluse osalised

Täitemenetluse osalised on TMS § 5 lg 1 alusel isik, kes on täitmiseks esitanud nõude (sissenõudja), isik, kelle vastu on täitmiseks esitatud nõue (võlgnik) ja muud isikud, kelle õigusi täitemenetlus puudutab. Täitemenetluse seadustiku eelnõu¹³² kohaselt on paragrahvi eesmärk üldistatud kujul defineerida täitemenetluse osalised selleks, et hiljem saaks seaduse tekstis koondada ühe nimetuse alla nt kõik isikud, kellele tuleb vastavast täitetoimingust teatada või kellel on nt õigus nõuda kohtutäituri taandamist.

Kohtulahendite puhul on selge nii kohustatud kui ka õigustatud isik, kuna resolutiivosas on sätestatud kes kellelt ning mis alusel midagi nõuab. Ühtlasi võib kohtuotsustes olla kirjas, kas ja kellega koos võlgnik kinnisasja valdab. Juhul kui menetlust viiakse läbi aga sundenampakkumise akti alusel, siis on aktis kirjas vaid võlgnik, kelle kinnisasi võõrandatakse ja isik, kes võitis enampakkumise ning kes on kinnisasja väljaandmise nõude esitamiseks õigustatud isik. Andmed muude kinnisasja valdavate isikute suhtes enamasti puuduvad ning ühtlasi ei ole kohustust märkida enampakkumise akti viidet kinnisasja tegelikult valdavate isikute kohta.

Saksamaal on nõutav, et kõigi isikute, kelle suhtes väljatõõtmine läbi viiakse, oleks täitedokumendis nimeliselt märgitud ning seetõttu on iga isiku õigusliku staatuse määratlemine oluline. Saksamaal kehtib ZPO § 886 järgi põhimõte, et piiranguteta täitemenetlus on võimalik ainult siis, kui pole kolmanda isiku valdust.¹³³ Seetõttu on vajalik tuvastada, kas isikule kuulub mingil põhjusel ka endale kinnisasja valdus.

Laste suhtes on saksa õiguspriktikas mitmeid seisukohti. Ühest küljest on tõlgendatud, et kui vanemad on andnud ülalpidamiskohustuse täitmiseks laste käsutusse ruumid, siis see pole teisti tõlgendatav, kui et nad sõlmisid lastega allüürilepingu.¹³⁴ Küll aga on ka teistsuguseid seisukohti nt et alaealistel lastel ei ole reeglina valdust ei korteri ega selle

¹³¹ RKKKo 22.05.2009, 3-1-1-17-09, p 9.

¹³² Täitemenetluse seadustiku eelnõu (143 SE I).

¹³³ U. Gruber (viide 125), ZPO § 885/14.

¹³⁴ W. Schuschke. BGH: Probleme der Vollstreckung von Räumungstiteln bei weiteren Mitbesitzern in der Wohnung. – Kommentierte BGH – Rechtsprechung Lindenmaier-Möhring. 2004, nr 11, s. 215.

üksikute tuba suhtes ning ka täisealistel lastel pole valdust üksikute tubade osas juhul, kui nad on vanemate ülalpeetavad.¹³⁵ Omaette valdus on täisealisel lapsel aga nt siis, kui ta pole enam ülalpeetav ning elab korteri teatud osas üürilepingu alusel.¹³⁶

Saksamaa Liidukohus tunnistab üheselt, et üürniku abikaasa on kaasvaldaja üürikorteri osas, kus nad koos elasid.¹³⁷ Saksa õiguse kohaselt võib kaaselanikeks olla vabaabielus elukaaslane.¹³⁸ Vanemad ja äiad/ämmad, kes nende lapsed oma perekonda on võtnud, võivad ka omada oma isiklikke ruume.¹³⁹ Seega näeb vähemalt saksa õiguspraktika kaasvaldajate ringi päris laialt ning annab igapähele – nii lastele kui ka vanavanematele justkui õiguse neid ruume vallata. Täitemenetluse käik sõltub sellest, et ka nende isikute osas on täitedokument, kellel on asjade üle sõltumatu ainu- või kaasvaldus ning kes pole väljaandmise vastu näiteks abikaasa või muude omaste suhtes.¹⁴⁰

The Enforcement Code peatükk 16 § 8 kohaselt võib reeglina koos võlgnikuga välja tõsta võlgniku perekonnaliikmed ja isikud, kes elavad koos võlgnikuga.¹⁴¹ Seetõttu võib väita, et vähemalt seaduse tasandil ei arutleta selle üle, mis alusel isikud kinnisasja valdavad. Lähtutakse vaid sellest, et nad on koos võlgnikuga ning kuna kinnisasi tuleb vabastada, siis tuleb need isikud ka välja tõsta.

Eesti kinnisasja väljaandmise regulatsioon, mis on suunatud eelkõige kinnisaja väljaandmisele nii suurt rõhku isikute valdamise õiguslikule alusele ei pane. TMS § 180 lg 2 p 2 kohaselt on kohtutäituril õigus tähtaja möödumisel kinnisasi sundkorras ära võtta või võlgnik ning temaga koosolevad isikud välja tõsta.

Õigusteoreetiliselt võib võlgnikuga kooselavaid isikuid liigitada mitmeti. Kui mitu isikut valdavad kinnisasja ühiselt, siis nad on kinnisasja suhtes kaasvaldajad (AÕS § 50 lg 1), näiteks abikaasad. Eesti õiguse kohaselt tekib kaasvaldus siis, kui üks asi on vähemalt kahe isiku samaaegses valduses ning kuna valdus on tegelik võim asja üle, ei eelda ka kaasvalduse tekkimine seda, et kaasvaldajate vahel oleks mingisugune õigussuhe.¹⁴²

¹³⁵ U. Gruber (viide 125), ZPO § 855/20.

¹³⁶ U. Gruber (viide 125), ZPO § 855/20.

¹³⁷ W. Schuschke (viide 134), s. 215.

¹³⁸ C. G. Paulus. Tsiviilprotsessiõigus. Kohtuotsuse tegemise menetlus ja sundtäitmine. Tallinn: Juura 2002, lk 242.

¹³⁹ W. Schuschke (viide 134), s. 215.

¹⁴⁰ U. Gruber (viide 125), ZPO § 855/14.

¹⁴¹ A. H. Persson, A-S. Henrikson & Karin Lundström (viide 56), p 810.

¹⁴² K. Paal. (viide 90), AÕS § 50/3.1.

Kaasvalduse saab omandada nii, et asi antakse mitme isiku samaaegse tegeliku võimu alla või ainuvalduses olnud asja hakkab lisaks senisele valdajale valdama veel teine (või mitu) valdajat.¹⁴³ Sellest tulenevalt võib järeldada, et ka vabaabielus olev elukaaslane on kaasvaldaja.

Erineval arvamusel on aga Tartu Ringkonnakohus lahendis 2-13-35386 milles on märgitud, et võlgniku elukaaslane ei ole kinnisasja kaasvaldaja. Ühtlasi oli Ringkonnakohus arvamusel, et kinnisasja kaasvaldajate käsitlemine võlgnikuga (kinnisasja endise omanikuga) koosolevate isikutena (TMS § 180 lg 2 p 2 tähenduses) ei ole põhjendatud ega lubatud, isegi mitte põhjendusega, et see tagaks kinnisasjal elavale isikule juurdepääsu kohtule tema suhtes kavandatava väljatõstmise seaduslikkuse ja proportsionaalsuse hindamiseks. Autori arvates on ka elukaaslane kaasvaldaja, kui ta teostab kinnisasja üle faktilist võimu. Pigem on ka eelpoolnimetatud kohtulahendis põhiküsimuseks, kas võlgnikuga kooselavat isikut on võimalik käsitleda täitemenetluses kohustatud isikuna ning kas seeläbi oleks kooselavatele isikutele tagatud väljatõstmise menetluses rohkem õigusi?

Kaudseks valdajaks loetakse isikut, kes ise faktilist võimu asja üle ei teosta, kuid kellel on faktilise võimu teostajaga (otsese valdajaga) selline õigussuhe (rendi-, üüri-, kasutusvaldussuhe), mille kohaselt on asja ajutise valdamise õigus antud teisele isikule.¹⁴⁴ Just isikud, kellel on võlgnikuga leping üürisuhte või tasuta kasutamise lepingu alusel tekitavad ohtralt probleeme. Siinkohal tuleb ära märkida ka isikuid, kelle valdus põhineb maja või korteri hõivamisel.¹⁴⁵ Kuna valduse omandamiseks ei ole nõutav teovõime, võivad ka lapsed ja vaimuhaiged valduse omandada, kui on olemas kestvale faktilisele võimule suunatud tahe.¹⁴⁶

Valdajaks ei loeta isikut, kes küll teostab tegelikku võimu asja üle, kuid teeb seda teise isiku (valdaja) korralduse kohaselt tema majapidamises või ettevõttes (nn valduse teenija).¹⁴⁷ Eelduseks on seega, et keegi teostab faktilist võimu teise isiku jaoks ja ta teostab seda teise isiku majapidamises või ettevõttes, st peab olema teatud sotsiaalne allutatus, millele vastavalt peab valduse teenija alluma valdaja korraldustele - näiteks

¹⁴³ K. Paal. (viide 90), AÕS § 50/3.1.

¹⁴⁴ P. Pärna (koost). Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004, § 33 komm p 2.

¹⁴⁵ C. G. Paulus (viide 138), lk 242.

¹⁴⁶ P. Pärna (viide 144), AÕS § 32/6.

¹⁴⁷ P. Pärna (viide 144), AÕS § 33/5.

töötajad, ametnikud, esindajad, kuid mitte küllaline.¹⁴⁸ Ringkonnakohtu lahendi järgi ei saa ka lapsed koos oma vanematega olla kaasvaldajad.¹⁴⁹ Reeglina on lapsed vanemate valduse teenijad, ka nende asjade suhtes, mis neile kuuluvad, seega ei ole nad valdajaks ei üksinda ega valdaja kõrval ning talle ei kuulu ka valduse nõue ei valdaja ega kolmandate isikute vastu.¹⁵⁰

Eesti täitemenetlus aga kõiki kinnisasja valdavaid isikuid võlgnikuks ei loe, kuna sissenõudjal puudub nende vastu otsene nõue. TMS § 5 lg 1 kohaselt on võlgnik üksnes isik, kelle vastu on täitmiseks esitatud nõue ning kes on märgitud TMS § 23 lg 2 p 2 alusel täitmisavalduses. Kui enampakkumisel müüakse abikaasadele kuuluv kinnisasi, siis on nad mõlemad ka enampakkumise aktis sätestatud võlgnikuna ning mõlemad isikud kuuluvad enampakkumise akti alusel väljatõstmisele. Seega tuleb kinnisasja väljaandmise menetlus algatada täitemenetlus mõlema suhtes ning kinnisasja väljaandmise menetluses on nad võlgnikud TMS § 5 lg 1 mõttes.

TMS § 5 lg 1 alusel on täitemenetluse osaliseks ka muu isik, kelle õigusi täitemenetlus puudutab. Menetlusosalised, keda ei nähtu registrist, peavad endast ise kohtutäiturile teada andma, kui neil on menetluse vastu huvi või menetlus nende õigusi puudutab, sest kohtutäituril ei ole kohustust menetlusosaliste ringi ammendavalt välja selgitada.¹⁵¹

Seadusandja on jätnud lahtiseks nimekirja, keda võib liigitada muude isikute alla. Küll aga on A. Alekand märkinud, et menetlusosalised on kõik, kelle õigusi menetlus puudutab, nt eseme kaasomanik, võlgniku abikaasa, seltsinglane, pärija, üürnik jne.¹⁵² Siinjuures võiks järeldada, et muude isikute alla ei saa siiski liigitada isikuid, kellel ei ole õiguslikku alust kinnisasja vallata ning kellel ei ole võlgnikuga lepingulist seosest ning isik ei ole võlgnikuga abielus või tema alaneja üleneja sugulane. Seega sellest nimistust oleks välistatud elukaaslane/partner.

Küsitav muidugi on, kas isikuid võib kvalifitseerida nn kolmanda isikumõiste alla ning kas nende käsitlemine kolmanda isikuna ei sea neid väljatõstmise menetluses nõrgemasse positsiooni? Siinjuures tuleb märkida, et erinevus võlgniku ja täitemenetluse osalise vahel tuleneb eelkõige sellest, et vähemalt kinnisasja väljaandmise menetluse puhul on võlgnik

¹⁴⁸ P. Pärna (koost). (viide 144), AÕS § 33/5.

¹⁴⁹ TrtRnKm 24.01.2014, 2-13-35384, p 9.

¹⁵⁰ P. Pärna (koost). (viide 144), AÕS § 33/5.

¹⁵¹ A. Alekand (viide 76), lk 39.

¹⁵² A. Alekand (viide 76), lk 39.

täitedokumendis ja täitmisavalduses nimetatud isik, kelle suhtes algatatakse menetlus (TMS § 23 lg 2 p 2), toimetatakse kätte täitmisteade (TMS §-d 10, 24) ning kes kinnisasja valduse mittevabastamise korral tõstetakse välja (TMS § 180) ning kes peab maksma kinni kohtutäituri tasu (KTS § 32 lg 2, 36 lg 1 p 2). Menetlusosalise staatuse omistamine toob aga ülejäänud kinnisasja valdavatele isikutele kaasa õiguse saada täitemenetlusega seonduvat informatsiooni. KTS § 11 lg 3 p 1 alusel peab kohtutäitur avaldama seoses ametitegevusega saadud andmeid menetlusosalistele. Ühtlasi on kohtutäituri kohustus TMS § 10 lg 1 teise lause järgi toimetada täitemenetluse osalistele kätte vara arestimise ja enampakkumise akt, samuti oma otsused kohtutäituri tegevuse peale esitatud kaebuste kohta ning muud seaduses sätestatud dokumendid. Seega on ka muul isikul, kes kuulub täitemenetluse osaliste ringi õigus kaevata kohtutäituri tegevuse peale (TMS § 217). Küll aga tuleb siinjuures etteruttavalt märkida, et kuigi kohtutäituri on TMS § 8 kohaselt kohustus koguda täitemenetluse läbiviimiseks vajalikku informatsiooni, ei selgita kohtutäituri enamasti välja, kes on need isikud, kes koos võlgnikuga kinnisasja valdavad. A. Alekandi arvates on kaitsepositsioon antud kolmanda isiku kätte läbi selle, et menetlusosalised, keda ei nähtu registrist, peavad ennast ise kohtutäituri teada andma, kui neil on menetluse vastu huvi või menetlus nende õigusi puudutab, sest kohtutäituri ei ole kohustus menetlusosaliste ringi ammendavalt välja selgitama.¹⁵³

Kui isiku suhe võlgnikuga tuleneb aga muust alusest, ei ole seaduse järgi üheselt mõistetav, kas isik on täitemenetluse osaline või mitte. Siinkohal omab tähtsust ka asjaolu, et kohtutäitur täitemenetlust algatades ei ole teadlik, kes kinnisasja valdab. Kohtupraktikas on ringkonnakohtuni jõudnud üks vaidlus, milles kohtutäitur oli seisukohal, et sundenampakkumise aktist tulenev sissenõudja nõue ja täitedokumendi mõttes kohustatud isikute (võlgnike) ring tuleneb TMS § 2 lg 1 p 15 ja TMS § 2 lg 3 koosmõjust ning et kinnisasja arestimise akt on täitedokumendiks ka muude kinnisasja valdavate isikute suhtes.¹⁵⁴ Kohtutäitur algatas täitemenetluse kõigi kinnisasja valdavate isikute suhtes ning sealhulgas saatis neile kõigile hoiatuse, et kui vabatahtliku täitmise tähtaja jooksul isik kinnisasja ei vabasta, järgneb sellele väljatõstmine. Täitemenetluse algatamist põhjendas täitur eelkõige sellega, et kinnisasi tuleb vabastada igast isikust, kes

¹⁵³ A. Alekand (viide 76), lk 39.

¹⁵⁴ TrtRnKm 24.01.2014.a, 2-13-35384.

kinnisasja valdab ning kuna isikule tuleb tagada täitemenetluse osalise õigused, siis on täitemenetluse algatamine õigustatud.¹⁵⁵

Teatavate õiguste tagamise seisukohast nõustub autor sellega, et ka kinnisasja valdavad isikud tuleks lugeda täitemenetluse osaliseks eelkõige seetõttu, et kohtutäituril peaks olema kohustus teavitada neid isikuid läbiviidavast menetlusest ning võimaldama neile sellega seonduvat informatsiooni. Samuti on autori arvates tõene väide, et kuna kinnisasja saab vabastada iga sealviibiv täiskasvanud isik ise, siis oleks ka õigustatud, et igaüks neist vabastab kinnisasja valduse. Küll aga ei saa nõustuda sellega, et kohtutäitur teeb iga isiku suhtes, kelle vastu ta täitemenetluse algatas, kohtutäituri tasu väljamõistmise otsuse juhuks, kui isik eluruumi vabatahtlikult ei vabasta. See võib viia selleni, et mida rohkem isikuid on võimalik tuvastada kinnisasja valdavate isikutena, seda suurem on kohtutäituri saadav tasu kogusumma. Küsitav muidugi on - kas võlgnik ei peaks vastutama ka ülejäänud isikute eest, kelle ta teadlikult oma valdusesse on võtnud. Eestis läbiviidava täitemenetluses pigem eeldatakse, et võlgnik vastutab iga isiku eest, kelle ta on paigutanud oma valduses olevale kinnisajale ning on kohustatud tasuma kohtutäituri tasu ka siis, kui ülejäänud kinnisasja valdavad isikud sõltumata võlgniku tahtest kinnisasjalt välja ei koli.

2.3.2 Väljatõstmisele kuuluvate isikute õigused ja kohustused

Eesti seadusandja on taganud üldjoontes kinnisasja väljaandmise menetluse puhul võlgniku õiguste kaitse. TMS § 5 alusel täitemenetluse osalise staatuse omistamisega on kohtutäitur kohustatud võlgnikule kätte toimetama nii täitedokumendi, teavitama teda kinnisasja väljaandmise menetlusega seonduvatest õigustest ja kohustustest. Ühtlasi on võlgnikul õigus esitada kaebust TMS § 217 alusel kohtutäiturite tegevuse peale kui menetlus viiakse tema suhtes läbi vastuolus seadusega või taotleda TMS § 44 või 45 alusel täitemenetluse läbiviimise peatamist. Küll aga on küsitav kolmandate isikute õiguste kaitse väljatõstmise menetluses. Kolmandate isikutena käsitleb autor isikute ringi, kes valdavad väljaandmisele kuuluvat kinnisasja, kuid kelle suhtes ei ole täitedokumendi ning keda seadus ei võrdsusta võlgnikuga. TMS § 180 lg 2 p 2 kohaselt võiks neid nimetada kui võlgnikuga kooselavaid isikuid. Samas ei ole tegemist alati isikute kes koos võlgnikuga kinnisasja valdavad, vaid kes valdavad kinnisasja ka siis kui võlgnik enam

¹⁵⁵ TrtRnKm 24.01.2014.a, 2-13-35384.

kinnisasja ei valda. Autori arvates tuleks ka neile isikule tagada õigus teabele ning õiguste rikkumise korral õiguskaitse võimalus.

Autori arvates seisneb probleem selles, et kohtutäituril ei ole kohustust pärast täitemenetluse algatamist isegi mitte välja selgitada kinnisasja valdavate isikute ring. Selle tagajärjena aga jäetakse teadmatusse isikud, keda võlgnik ise menetluse algatamisest ei teavita ning kes seetõttu ei saa ega oska kaitsta oma õigusi. Tuleb aga nentida, et mida tõhusamat tööd teeb kohtutäitur kinnisasja valdavate isikute välja selgitamisel ning nendele täitemenetluse eesmärkide tutvustamisel, seda tõenäolisem on, et kinnisasi saab vabastatud õigel ajal ning sh järgitakse kõigi osapoolte huvisid. Seetõttu võib väita, et kuigi selgitamiskohustuse täitmine on sissenõudja vaatepunktist aeganõudev ja vähetulus, tagab see siiski lõpptulemusena sujuvama menetluse, kuna dokumentide kättetoimetamine on üheks õiguste ja kohustuste selgitamise vahendiks.¹⁵⁶

Probleem saab alguse sellest, et väljatõstmisele eelnevad toimingud tehakse ainult võlgniku ja mitte teiste isikute suhtes (nt vabatahtlikuks täitmiseks tähtaja andmine jne), viimastel ei pruugi seetõttu olla ka piisavalt infot toimuva kohta ning see raskendab oluliselt ka nende võimalust kasutada oma kaebeõigust.¹⁵⁷ Oht muidugi on, et kui laiendada dokumentide kättetoimetamise kohustus ka neile isikutele, kes kinnisasja realselt valdavad, võib kannatada saada hoopis menetluse efektiivsus ja kiirus. Seega on kaalukaasile seatud menetluse kiirus *versus* kolmandate isikute õigus informatsioonile. Samas, kui kolmandate isikutena käsitleda kinnisasja valdavate isikute ringi, siis võib kohtutäitur toimetada neile dokumendid kätte TsMS § 323 kohaselt menetlusedokumendi postkasti jätmisega ning see, kas kinnisasja valdav isik talle mõeldud info kätte saab on juba tema enda probleem – vähemalt on võimaldatud isiku teadlik olemine ning reaalne võimalus dokumentidega tutvuda.

Vastuargumendina võib siin muidugi väita, et formaliseerituse printsiibist tulenevalt ei saa kohtutäitur teada, kes kinnisasja valdavad. Seetõttu ei ole reaalne, et kohtutäitur saadab teateid nimeliselt märkimata isikute ringile. Samuti puudub arusaam, kes peab kindlaks tegema kinnisasja valdavate isikud – kas sissenõudja või kohtutäitur? Täitmisavalduses nimetab siiski sissenõudja väljatõstmise menetluses kohustatud isiku. Alati on oht, et isikute ringi laiendamine ning kohustuslik teavitamiskohustuse nõue viib tagasi isikute

¹⁵⁶ A. Alekand (viide 75), lk 83.

¹⁵⁷ A. Alekand (viide 21), lk 64.

nimeliselt väljatõstmiseni. Kui aga väita, et tegemist on eelkõige kinnisasja vabastamisega, siis on võimalik isikuid kaasata ka lihtsalt märkega:“ X kinnisasja valdavad isikud“.

Autor on arvamusel, et kohtutäituri selgitamiskohustus peaks piirduma vähemalt sellega, et enne reaalselt väljatõstmist tuvastatakse isikute ring, kes kinnisasja igapäevaselt valdavad. Autor ei pea silmas seda, et kohtutäitur peaks iga päev käima koha peal ning selgitama igale kinnisasjal viibivale isikule personaalselt väljatõstmise menetluse olemust ja tagajärgi. Tegema peaks vähemalt kõik võimaliku selleks, et isikutel oleks võimalus saada teada väljatõstmisest, kuupäevast ja tagajärgedest. Seetõttu oleks piisav, kui kohtutäitur saavutab kontakti võlgnikuga ning kohustab teda kohtutäiturit teavitama isikutest, kes kinnisasja igapäevaselt valdavad. Kui võlgnik esitab nimekirja kinnisasja valdavatest isikutest, on kohtutäituri võimalik nendega ühendust võtta ning selgitada kinnisasja väljaandmise menetluse läbiviimist. Kui võlgnik isikutest ei teavita, siis oleks kohtutäituri kohustus vähemalt korra kinnisasja enne väljatõstmist külastada ning veenduda, kas kinnisasja valdavad peale võlgniku ka muud isikud. Sealjuures võivad infoallikaks olla ka naabrid, sissekirjutused jne. Eesmärgiks on koguda informatsiooni kinnisasja valdavate isikute kohta ning selgitada ka neile kinnisasja väljaandmise tagajärgi.

Rootsis tuleb enne väljatõstmise läbiviimist reeglina anda võlgnikule õigus ärakuulamiseks (Ch 16 sec 2), kuid väljatõstmist on võimalik läbi viia ka siis kui võlgniku asukoht ei ole teada ning sellest tulenevalt ei ole olnud võimalik teda ära kuulata.¹⁵⁸ Rootsis võib The Enforcement Code peatükk 16 § 8 väljatõstmine võib aset leida isegi okupeerijate või muude kolmandate isikute suhtes, kes takistavad sissenõudjal rakendada oma õigusi eeldusel, et neil puudub alus sundtäitmise vastu.

Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni artikkel 8 lg 1 kohaselt on igaühel õigus sellele, et austataks tema era- ja perekonnaelu ja kodu saladust. Artikkel 8 lg 2 kohaselt ei tohi ametivõimud sekkuda selle õiguse kasutamiseks muidu, kui kooskõlas seadusega ja kui see on demokraatlikus ühiskonnas vajalik riigi julgeoleku, ühiskondliku turvalisuse või riigi majandusliku heaolu huvides, korratuse või kuriteo ärahoidmiseks, tervise või kõlbluse või kaasinimeste õiguste ja vabaduste kaitseks. Üldine kohtutee

¹⁵⁸ A. H. Persson, A-S. Henrikson & Karin Lundström (viide 56), pp 810-811.

garantii tuleneb PS § 15 lg 1 lause sõnastustest, mis tähendab, et kohtul on põhiseaduse alusel üleanne ja pädevus võtta menetlusse ning vaadata sisuliselt läbi kaebus põhiõiguste rikkumise asjas ka siis, kui menetlusseadustik vastavat kaebevõimalust ette ei näe.¹⁵⁹ Autor on arvamisel, et kinnisasja valdavatel isikutel peaks olema seadusest tulenev võimalus kaevata kinnisasja väljaandmise menetluse peale, kui menetlus rikub nende õigusi.

Euroopa Inimõiguste kohtu 21.09.2010.a lahendis *Kay jt vs Ühendkuningriik* on käsitletud olukorda, milles isik elas kinnisasjal ilma lepingulise ning muu õigusliku aluseta ning ka sellisel juhul leidis kohus, et tegemist on artikkel 8 kaitsealasse jääva küsimusega.¹⁶⁰ Valdust reguleeritakse ja kaitstakse, sõltumata faktilise ja õigusliku võimu kokkulangemisest asja suhtes.¹⁶¹ Autor on arvamisel, et Eesti seadusandja tegelikult ei taga kolmandele isikutele ka võimalust kodu (kinnisasi) valdus säilitada juhul, kui isik valdab kinnisasja õigusliku aluseta. Küll aga kaitseb seadus valdajat omavoli vastu AÕS § 40 kohaselt. Seetõttu ei tohi neid isikuid sissenõudja poolt lihtsalt kinnisasjalt välja tõsta, vaid selleks on vaja täitemenetlust. Kui aga kinnisasja väljaandmise menetlus on algatatud, siis on kohtutäituril õigus ilma õiguslikku aluseta kinnisasja valdavad isikud välja tõsta.

Euroopa Inimõiguste Kohtu 06.12.2011 lahendis *Gladysheva vs Venemaa* tuvastati, et väljatõstmise otsuste tegemine on sekkumine kodu puutumatusesse ja seega Artikli 8 kaitsealas sõltumata sellest, kas otsus on juba täideviidud või mitte. Seega peab isikutel olema võimalus kaevata väljatõstmise peale ka pärast toimingu läbiviimist. Eestis puudub kolmandate isikute kaebevõimalus sõltumata sellest, kas toiming on läbi viidud või mitte.

Euroopa Inimõiguste Kohus leiab, et riik peab menetluslikult tagama otsustusprotsessi, mis käsitleks isiku õigust kodule.¹⁶² Isikul peab olema võimalus vaidlustada väljatõstmise otsust.¹⁶³ Euroopa Inimõiguste Kohus on mitmes lahendis öelnud, et igal inimesel, kelle õigusi nii tugevalt rikutakse peaks olema Artikli 8 kohaselt õigus sellele, et sõltumatus kohtus kaalutakse olukorra proportsionaalsust ja meetmete mõistlikust ka siis kui

¹⁵⁹ M. Ernits. PõhiSK § 15/2.1.1. –Ü. Madise jt (koost). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kolmas, täiendatud trükk. Tallinn: Juura 2012.

¹⁶⁰ EIKo 21.09.2010, 37341/06, *Kay jt vs Ühendkuningriik*, p 49.

¹⁶¹ P. Pärna (koost). (viide 144), AÕS § 32/1.

¹⁶² EIKo 02.12.2010, 30856/03, *Kryvitska ja Kryvitskyy vs. Ukraina*, p 44.

¹⁶³ EIKo 06.12.2011, 7097/10, *Gladysheva vs Venemaa*, p. 68.

siseriiklik õigus seda ei võimalda.¹⁶⁴ Euroopa Inimõiguste kohtu lahendite kohaselt peaks olema tagatud isiku õigus vaidlustada väljatõstmist sõltumata sellest, kas õiguslik alus kinnisasja vallata oli olemas või mitte, siis alljärgnevalt käsitletakse täitemenetluse seadustikust tulenevad õiguskaitsevahendid.

TMS § 217 kohaselt on täitemenetluse osalisel võimalus kaevata kohtutäituri otsuse või tegevuse peale. Kohtutäituri peale ei ole alust kaevata siis, kui kinnisasja väljaandmise nõue kui selline tuleb täitedokumentidest, küll aga on õigus kaevata juhul kui kohtutäitur rikub mõne menetlustoimingu tegemisel või tegemata jätmisel menetlusosalise õigusi. Kaebuse lahendamise käigus on kohtutäituri võimalik kaebajale täiendavalt selgitada toimingu tegemise või sellest keeldumise põhjuseid ning kaebaja õigusi ja kohustusi täitemenetluses.¹⁶⁵ Küll aga tekitab probleemi kaebeõigusega isikute ring. TMS § 217 viitab täitemenetluse osalistele TMS § 5 lg 1 alusel. A. Alekandi arvates, need isikud, kes menetlusosaliseks ei kvalifitseeru, saavad kaitsta oma õigusi hagimenetluses TMS § 220 – 223 järgi.¹⁶⁶ Seetõttu tuleb analüüsida, kas eelpoolnimetatud paragrahvid võivad tagada kolmandate isikute kaitse.

TMS § 220 alusel on vaidlus eelkõige selles, kes on võlgnik ning kas tema suhtes on lubatud täitemenetlus läbi viia või mitte. Kuna Ringkonnakohtu lahendi¹⁶⁷ kohaselt kehtib kohtulahend ka TsMS § 460 alusel kinnisasja valdava kolmanda isiku suhtes ning TMS § 18 alusel sobib valduse tuvastamiseks ka faktiline asjaolu, siis tuleb tagada ka neile isikutele piisav õiguskaitse alusetu täitemenetluse eest. Vaidlus poole eriõigusjärgluse üle täitemenetluses tuleb lahendada TMS §-des 18 ja 220 sätestatud korras.¹⁶⁸ Juhul kui TMS §-de 18 ja 220 sätestatud korras on täitemenetlus algatatud kinnisasja valdaja vastu, siis vaidluse põhiline sisu puudutab asjaolu, kas kinnisasja valdav isik on kohustatud isikuks. Küll aga ei ole säte asjakohane nn kolmandate isikute õiguskaitse vaatenurgast, kuna nende õiguste kaitset eelpoolnimetatud hagi ei taga.

TMS § 221 alusel on võlgnikul õigus esitada sissenõudja vastu hagi täitedokumendi alusel sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks, eelkõige põhjusel, et nõue on rahuldatud, ajatatud või tasaarvestatud. Tegemist on enamasti täitedokumendi pinnalt tekkiva

¹⁶⁴ EIKo 21.09.2010, 37341/06, *Kay jt vs Ühendkuningriik*, p 68; EIKo 21.06.2011, 48833/07, *Orlic vs Horvaatia*, p 65.

¹⁶⁵ A. Alekand (viide 76), lk 165.

¹⁶⁶ A. Alekand (viide 76), lk 165.

¹⁶⁷ TlnRnKo 09.01.2014, 2-13-41814.

¹⁶⁸ RKTKo 29.03.2006, 3-2-1-9-06, p 16.

materiaalõigusliku vaidlusega, mida kohtutäitur ei ole täitemenetluse formaliseerituse põhimõttest tulenevalt pädev lahendama.¹⁶⁹ Nimetatud paragrahv nimetab õigustatud isikuna taas kord üksnes võlgniku ning seetõttu ei ole see kohane õiguskaitsevahend kolmandale isikule. Küll aga tuleb nentida et TMS § 221 alusel võiks võlgnik esitada sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi ka enampakkumise akti kui täitedokumendi alusel.

Riigikohus on öelnud, et osa täitedokumentide korral (eelkõige kohtulahendid) on poolte vahel tekkinud vaidluse enne täitedokumendi kohtutäiturile esitamist lahendanud kohus, samas kui notariaalselt tõestud lepingute korral on tegemist olukorraga, mil ükski sõltumatu organ ei ole poolte vaidlust enne täitedokumendi kohtutäiturile esitamist läbi vaadanud.¹⁷⁰ Autorile ei ole teada, et kohtupraktikas oleks seda proovitud sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi esitada sundenampakkumise akti vaidlustamiseks, küll aga võiks võlgnik vaidlustada täitedokumendi kui väljatõstmise aluseks olevat dokumenti. Küsimus muidugi jääb, kas selle alusel saab vaidlustada sundenampakkumise akti ainult siis kui sissenõudjal puudus algne nõue või ka muudel alustel.

Harju maakohus on öelnud, et kui isik, keda võlgnikuga kooselava isikuna ruumist välja tõstetakse, kuid kellel on õiguslik alus kinnisasja või selle osa kasutamiseks, peab õiguste kaitseks esitama hagi täitemenetluse lubamatuks tunnistamiseks, siis riivaks selline tegevus liialt isiku põhiõigusi.¹⁷¹ Küll aga on kohtupraktikas sõnastamata, milline on nende isikute kiirem võimalus takistada kohtutäiturit ebaseadusliku väljatõstmise eest. Siinkohal võib muidugi kaaluda hagi tagamise korras täitemenetluse peatamist TsMS § 377, § 378 lg 1 p 6. Hagi tagamine võib abiks olla ka juhul, kui kinnisasja valdaval isikul on siiski seadusest tulenev alus kinnisasja vallata ning isik soovib esitada hagi sissenõudja vastu näiteks üürilepingust tuleneva valdusõiguse tuvastamiseks.

Kolmandat isikut aga sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi ei aitaks, kuna TMS § 221 sõnastuse kohaselt on hagi esitamise õigus antud ainult võlgnikule. Samal seisukohal on olnud ka Riigikohus.¹⁷² Seega saab kinnisasja väljaandmisele suunatud täitedokumendi vaidlustada vaid TMS § 5 lg 1 alusel võlgnikuna nimetatud isik.

¹⁶⁹ A. Alekand (viide 76), lk 167.

¹⁷⁰ RKTk 31.08.2008, 3-2-1-134-07, p 11.

¹⁷¹ HMKm 13.01.09, 2-08-76400.

¹⁷² RKTk 04.02.2011, 3-2-1-166-10, p 12.

Riigikohus on aga öelnud, et kolmandal isiku võib olla võimalus TMS § 222 lg 1 järgi esitada vara arestist vabastamise või sundtäitmise muul põhjusel lubamatuks tunnistamise hagi esitada, kui isikul on sundtäitmise eseme suhtes selle sundtäitmist takistav õigus, eriti omandiõigus või piiratud asjaõigus.¹⁷³ Selle sätte alusel ei saaks aga kaitset kinnisasja valdavad isikud, kuna neil puudub eeldus – seadusest tulenev õigus kinnisasja vallata.

Juhul kui omandi ülemineku vormiks on sundenampakkumise akt, siis oleks kolmandate isikute õiguste kaitse seisukohalt ideaalne, kui võimalik oleks vaidlustada just enampakkumist. Enampakkumise kehtetuks tunnistamisega kaotab täitemenetluses enampakkumisel asja omandaja tagasiulatuvalt omandamise õigusliku aluse.¹⁷⁴ Hagi eesmärk on kujundada kohtulikult ümber olemasolevat õiguslikku olukorda (õigussuhet) juhtudel, mil seda seaduse kohaselt kokkuleppel teha ei saa (nt abielu lahutamine, sundtäitmise lubamatuks tunnistamine) ning hagi rahuldava otsuse jõustumisega muutub õiguslik olukord - seega otsuse sundtäitmine vajalik ei ole.¹⁷⁵ Seega ei muutuks ka kolmandate isikute õiguslik vahekord algse omanikuga. Küll aga säilitaksid isikud eelduslikult kinnisasja valduse. TMS § 223 lubab enampakkumist kehtetuks tunnistada vaid enampakkumise akti kättetoimetamisest alates 30 päeva jooksul ning seda eelkõige täitemenetluse osalisel. Seega juhul kui kolmas isik täitemenetluse osaline ei ole, siis ei oleks võimalik ka enampakkumise akti kehtetuks tunnistamise hagi esitada, ühtlasi võib takistuseks kujuneda ajaline piirang. Teine küsimus puudutab enampakkumise kehtetuks tunnistamise võimalikku alust. Nii kaua kui kohtutäituril ei ole kohustust kolmandaid isikuid (kinnisasja valdavaid isikuid) teavitada läbiviidavast menetlusest, ei tulene sellest ka enampakkumise kehtetuks tunnistamise võimalust. Siinkohal tuleb arvestada ka seda, et kui laiendada liialt akti vaidlustada saavate isikute ringi, siis võib lõppkokkuvõttes kahjustada saada kohtutäiturite poolt korraldatavad enampakkumised, kuna vara omandamine võib kujuneda keeruliseks ja aeganõudvaks.

TMS § 45 alusel on võlgnikul õigus pöörduda kohtusse ning taotleda täitemenetluse peatamist, kui menetluse jätkamine on võlgniku suhtes ebaõiglane. Riigikohtu hinnangul tuleb TMS § 45 tõlgendada kitsendavalt, kuna üldjuhul võib iga võlgnik esitada väite, et täitemenetlus on tema suhtes ebaõiglane, sest arestitakse ja müüakse temale kuuluvat

¹⁷³ RKTkm 04.02.2011, 3-2-1-166-10, p 12.

¹⁷⁴ RKTko 17.05.2005, 3-2-1-49-05, p 10.

¹⁷⁵ RKTko 28.09.2011, 3-2-1-69-11, p 18.

vara, seetõttu annab TMS § 45 kohaldamiseks alust vaid erandlikud asjaolud.¹⁷⁶ Kohus on ühtlasi märkinud, et selliseks erandlikuks asjaoluks ei ole üldjuhul ainuüksi elukoha kaotus, mis reeglina sellise täitemenetlusega kaasneb.¹⁷⁷ Samuti ei ole avaldaja puude olemasolu alati täitemenetlust välistavaks asjaoluks, kuid see võib olla aluseks kuni kolmekuulise tähtaja andmiseks uue elukoha leidmiseks.¹⁷⁸ Seetõttu tuleb võlgnikul põhjendada, mis on tema elus nii erakordset, et just praegu on alust täitemenetlus tema suhtes peatada. Kohus on välja toonud, et selliseks asjaoks võivad olla nt väikesed lapsed, raske haigus, isik on väga kõrges vanuses või esinevad muud sarnased asjaolud ning võlgnik vajab aega uue elukoha leidmiseks.¹⁷⁹ Ajatamise puhul aga tuleb arvestada seda, et kohus ajatab täitemenetluse vaid mingiks perioodiks – ning pigem on tegemist erandlike asjaoludega kui püsiva lahendusega. Täitemenetlus ajatamisel ära ei kao ning läheb ühel hetkel edasi sealt, kus jäi pooleli. Kohtu hinnangul on üldjuhul ajatamine võimalik kuude-, mitte aastatepikkuseks ajavahemikuks.¹⁸⁰

Autor viitab, et TMS § 45 on sõnastatud viisil, mis lubab taotleda kohtult peatamist üksnes võlgnikul ning seetõttu ei kaitse see säte teisi isikuid, kes kinnisasja valdavad ning vajaksid täiendavat aega kinnisasja väljaandmiseks. Kui aga ka kinnisasja väljaandmise menetluses laiendada menetlusosaliste ringi ning anda võimalus ka kinnisasja valdavatele isikutele taotleda täitemenetluse peatamist, siis on kohus selleks vahepuhvriks kes kaalub nii sissenõudja õigust saada kinnisasja valdus kui ka kinnisasjal elavate isikute majanduslikku olukorda ning võimalusi leida endale uus elukoht. Autori arvates võimaldaks TMS § 45 kinnisasjal valdavatele isikutele mõistliku väljakolimise aja ning sellega ka nende kaitse ootamatu väljatõstmise eest. Kinnisasja väljaandmise menetluse huvides aga võib see tuua kaasa väiksemad hoiustamiskulud, kuna ka menetlusest algselt mitte teadvatel isikutele oleks võimalik vabatahtlikult välja kolida.

3. Kinnisasja väljaandmine

3.1 Kinnisasja väljaandmise juurde kaasatavad isikud

Kinnisasja väljaandmise menetlus on seotud väljatõstetavate isikute jaoks rohkete emotsioonidega ning seetõttu võivad isikud üritada füüsiliselt takistada kohtutäituril

¹⁷⁶ RKTkm 12.06.2012, 3-2-1-79-12, p 11.

¹⁷⁷ RKTkm 12.06.2012, 3-2-1-79-12, p 11.

¹⁷⁸ HMKm 08.04.2013, 2-12-55102.

¹⁷⁹ RKTkm 12.06.2012, 3-2-1-79-12, p 11.

¹⁸⁰ RKTkm 12.06.2012, 3-2-1-79-12, p 11.

kinnisasja väljaandmise menetluse läbiviimist. Politsei ja Piirivalve seaduse¹⁸¹ (edaspidi PPVS) §-st 3 lg 1 p-st 9 tuleneb, et politsei ülesandeks on lisaks samas paragrahvis nimetatud tegevustele ka muude seadusest ja selle alusel antud õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmine. TMS § 27 sätestab, et kui on alust arvata, et täitedokumendi täitmist takistatakse, siis on kohtutäituril õigus taotleda politseiametnike kaasamist täitetoimingusse. Ühtlasi seonduvad politsei kaasamisega olukorrad, kus kohtutäitur astub teadlikult ja kooskõlas seadusega vastuollu inimese põhiõigusega (kodu puutumatus) ning laseb lõhkuda võlgniku kodu lukustuse ning siinkohal on politseiametniku funktsiooniks pigem olukorra fikseerimine kui reaalsele lukulõhkumisele kaasaaitamine.

Arutledes politsei kaasamise eesmärgi üle, siis põhiliselt võib nimetada kaks - üheks neist on olukorra fikseerimine, teiseks aga täituri enda kindlustunde tagamine olukorras, kus täitur kardab ohtu elule. Politseipoolse nn ohutõrje eesmärgiks on aga mõlemal juhul mõnd õigushübe ähvardavate ohtude tõrjumine, kahju ärahoidmine või kõrvaldamine.¹⁸² Autorile teadaolevalt ei ole Eestis algatatud ühtegi kriminaalasja seoses väljatõstmise käigus kohtutäiturile eluohtlikuks muutunud olukorraga. Küll aga pani mõned aastad tagasi üks väljatõstetav ennast põlema.¹⁸³ Saksamaal on ühe väljatõstmise käigus aga saanud surma viis inimest, sealhulgas lasti maha ka kohtutäitur.¹⁸⁴

Kohtutäituri kaasavad politseiametnikke situatsioonides, kus neil tekib kartus oma elu ja tervise pärast. Tüüpilisemad situatsioonid puudutavad võlgniku valdusesse sisenemist, eriti kui tegemist on ähvardava või vägivallale kalduva võlgnikuga. Samas aga peaks kohtutäitur jätma politsei kaasamata olukorras, kus soovib politseiametniku õlule seada üksnes manuka ülesandeid. Ilmselt on see ka põhjendatud, kuna politsei ülesandeks on siiski avaliku korra kaitsmine, mitte kohtutäituri töö tegemine.

Kinnisasja vabastamise menetluses tõstatub ka küsimus, kas ja mil määral peab kohtutäitur abistama võlgnikku kinnisasja vabastamise menetluse käigus ja pärast seda. Samuti tekib küsimus, kas kohtutäitur peaks otsima sotsiaalkorteri, kaasama loomakaitse või on ta seadusest tulenevalt siiski menetleja, kes lihtsalt fikseerib olukorra? Kui lähtuda Riigikohtu poolt 21. jaanuaril 2004 põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 3-4-1-7-

¹⁸¹ Politsei ja piirivalve seadus. - RT I 2009, 26, 159 ... RT I, 26.03.2013, 12.

¹⁸² Katri Jaanimägi. Politsei sisemise rahu tagajana. – Juridica 2004, nr 7, lk 459.

¹⁸³ J. Väljaots. Kodust ilma jäänud mees pani ennast põlema. – SL Õhtuleht, 4. veebruar 2005.

Arvutivõrgus: <http://www.sloleht.ee/2005/02/04/uudised/169440>, 04.05.2014.

¹⁸⁴ Mail Online 04.07.2012. Arvutivõrgus: <http://www.dailymail.co.uk/news/article-2168598/Five-dead-German-gunman-took-hostages-bailiffs-arrived-evict-flat.html>, 04.05.2014.

03 tehtud otsusest, et sotsiaaliirik sisaldab ideed abist ja hoolest neile, kes ei ole suutelised iseseisvalt end piisavas ulatuses kindlustama, ning sotsiaaliirigi põhimõte on tagatud, kui riik tagab puudustkannatavate inimeste esmavajaduste rahuldamise, siis peaks kohtutäitur autori arvates vähemalt hoolitsema selle eest, et need isikud saaksid esmase äraelamise.

Euroopa Inimõiguste Kohus on tuvastanud artikkel 8 rikkumise olukorras, milles isik tõsteti kodus välja ning kaebajale ei pakutud väljatõstmisel ajutist ega püsivat eluruumi.¹⁸⁵ Eestis tagab PS § 33 kodu puutumatus, kuid ei sisalda õigust kodule või eluasemele.¹⁸⁶ Seetõttu ei ole ka riigil ega kohtutäituri kohustust teavitada ega kaasata väljatõstmise toimingu puhul pädevaid ametiasutusi. Ühtlasi ei ole sissenõudja ega kohtutäituri ülesanne leida isikule ajutine elamiskoht. Harju Maakohus on 05.10.2011.a kohtuotsuses tsiviilasjas nr 2-10-67230 märkinud, et eluruumi vabatahtlikuks vabastamiseks rahaliste vahendite leidmine ei ole hageja kohustus. Kui kostja ei tagasta eluruumi vabatahtlikult, tõstetakse ta eluruumist välja. Samuti selgitab kohus, et seadus ei võimalda kohtul kohustada hagejat andma kostjale eluruumist väljatõstmisel asenduspinda.¹⁸⁷

Sotsiaaliirigi põhimõte annab igapäevase õiguse ning paneb riigile vastava kohustuse tagada vähemalt minimaalselt inimväärikas äraelamine.¹⁸⁸ Sõltuvalt kohalikust omavalitsusest ja võlgniku enda aktiivsusest on võlgnikul võimalik taotleda asenduspinda ja muud sotsiaalabi.¹⁸⁹ Meediast on läbi käinud juhtumeid, kus väidetavalt ongi isikud sunnitud olnud peale väljatõstmist lageda taeva alla jääma. Selgub ka ühest ajakirjanduses kirjeldatud juhtumist, et isikud pigem vaidlevad väljatõstmise kui ebaõigluse vastu ning sealjuures ei suuda tegeleda endale asenduspinna leidmisega.¹⁹⁰ Seetõttu on ka autor arvamisel, et kui tegemist on inimestega, kes ise ei oska või millegi pärast ei suuda kohaliku omavalitsuse poole sotsiaalabi otsimiseks pöörduda, siis ilmselt peaks kohtutäiturile olema seaduse tasandil kohustus teavitada väljatõstetavatest isikutest kohaliku omavalitsuse sotsiaalosakonda. Sotsiaalhoolekande seaduse¹⁹¹ (edaspidi SHS) § 14 kohaselt on kohalikud omavalitsusorganid kohustatud andma eluruumi isikule või

¹⁸⁵ EIKo 06.12.2011, 7097/10, *Gladysheva vs Venemaa*, p. 96.

¹⁸⁶ R. Maruste. Konstitutsionalism ning põhiõiguste- ja vabastuste kaitse. Tallinn: Juura 2004, lk 485.

¹⁸⁷ HMKo 05.10.2011, 2-10-67230.

¹⁸⁸ T. Annus. Riigiõigus. Tallinn: Kirjastus Juura 2006, lk 115.

¹⁸⁹ A. Alekand. Sundtäitmis- ja pankrotiõigus. Tallinn: Sisekaitseakadeemia 2004, lk 73.

¹⁹⁰ Maaleht 01.08.2013. Arvutivõrgus: <http://maaleht.delfi.ee/news/uudised/eesti-uudised/volgnikud-tosteti-tanavale-koos-sooja-praemuna-ja-moobliga.d?id=66523364>, 04.05.2014.

¹⁹¹ Sotsiaalhoolekande seadus. - RT I 1995, 21, 323 ... RT I, 21.03.2014, 5.

perekonnale, kes ei ole suuteline ega võimeline seda endale või oma perekonnale tagama, luues vajaduse korral võimaluse sotsiaalkorteri üürimiseks. Seega on oluline, et kohtutäitur selgitaks isikutel võimalust pöörduda kohaliku omavalitsuse poole. Juhtudel, mil isikud aga tõepoolest ise ei ole suutelised oma asju ajama, tuleks kohtutäituril oma algatuslikult teavitada väljatõstmise kuupäevast ja väljatõstetavate isikute olukorrast kohalikku omavalitsust.

Saksamaal, kui üürileandja soovib üürnikku välja tõsta üüri mittetasumise tõttu, tuleb Sotsiaalteenuste pakkujaid teavitada võimalikust väljatõstmisest juba siis kui kohtusse on esitatud väljatõstmise hagi.¹⁹² Ka Rootsis on üürileandja kohustatud teavitama kohalikku sotsiaalosakonda võimalikust väljatõstmisest.¹⁹³ Pärast sissenõudja poolt KFM-le väljatõstmise avalduse tegemist, pöördub ka KFM sotsiaalosakonna poole ning teavitab, et avaldus on esitatud ja teavitab neid väljatõstmise kuupäevast ning seejärel sotsiaalosakond otsustab, kas isik vajab abi.¹⁹⁴

3.2 Vara vastuvõtmiseks õigustatud isikud

Anneli Alekand on väitnud, et väljatõstmise juures mitteviibiva võlgniku õigused on kaitstud paremini kui toimingute juures oleval võlgnikul, kes võib koos oma kraamiga lõpetada tänaval.¹⁹⁵ Täitemenetluse seisukohast on kahtlemata tegemist põhjendatud väitega, kuna olukorras, kus võlgnik on väljatõstmise juures, tõstetakse kinnisasjalt välja kogu väljatõstmisele kuuluv vara ning see on võlgniku enda mure, kas ja kuhu ta selle viib. Käesolevas alapeatükis otsib autor vastust küsimusele, kellele on kohtutäitur õigustatud üle andma väljatõstetavat vara juhul, kui väljatõstmise juures ei viibi võlgnik.

Kui võlgnik ei viibi väljatõstmise juures, on kohtutäituril TMS §180 lg 4 kohaselt võimalik vara üle anda võlgniku täiskasvanud perekonnaliikmele. Eeldades, et kohalviibinud isikul on isikut tõendav dokument, siis ilmselt ei teki probleeme isiku vanuse tuvastamisega. Küll aga võib keeruliseks osutuda tuvastamisega, kas tegemist on perekonnaliikmega. Isikut tõendavast dokumendist võib küll tuleneda, et isikul on sama perekonnanimi võlgnikuga, kuid kas see muudab teda perekonnaliikmeks, kellele on

¹⁹² Sten-Åke Stenberg, Lia van Doorn and Susanne Gerull. Locked out in Europe: A Comparative Analysis of Eviction Due to Rent Arrears in Germany, the Netherlands and Sweden. *European Journal of Homelessness*. December 2011, Volume 5, nr 2, pp 49. Arvutivõrgus: <http://www.feantsaresearch.org/IMG/pdf/article-2-3.pdf>, 04.05.2014.

¹⁹³ Sten-Åke Stenberg, Lia van Doorn and Susanne Gerull. (viide 192), pp 49.

¹⁹⁴ A. H. Persson, A-S. Henrikson & Karin Lundström. (viide 56), p 811.

¹⁹⁵ A. Alekand (viide 76), lk 152.

õigus üle anda väljatõstetav vara? TMS § 180 lg 2 p 2 räägib eelkõige võlgnikuga kooselavatest isikutest, seega võib eeldada, et kui kohal viibiva isiku poolt antavad selgitused annavad alust kahtlustada, et tegemist on perekonnaliikmega, siis on kohtutäituril võimalik üle anda väljatõstetav vara.

TMS § 180 lg 4 lubab võlgniku äraolekul vara üle anda tema esindajale. Siinkohal tuleb kohtutäituril ilmselt lähtuda volituse olemasolust. Kuna täitemenetluse seadustik volitusele vorminõudeid ei kehtesta, siis ilmselt võib tegemist olla ka lihtkirjaliku volitusega. Juhul kui kohtutäitur otsustab vara üle anda ilma vastuvõtja õigusi eelnevalt kontrollimata, võib kohtutäituril hilisemalt tekkida kahju hüvitamise kohustus (KTS § 9 lg 1).

Siinkohal ei näe TMS § 180 ette, kas väljatõstetava vara üleandmine kui toiming ning isik, kellele see üle anti, tuleb kirjalikult fikseerida. Kaudselt võib sellise kohustuse tuvastada aga kohtutäiturimäärustik¹⁹⁶ §-st 19, kuna kohtutäituril on kohustus pidada täitetoimikut ning registreerida isiku suhtes läbiviidavad toimingud. Kuna vara üleandmine on kohtutäituri poolt tehtav täitetoiming, siis tuleb selle kohta kanda täitetoimikusse ka TMS §-s 34 lõikes 1 sätestatud andmed. Ilmselt on selline tegevus ka põhjendatud, kuna võimaldab kohtutäituril hilisemalt tõendada isikut, kellele vara üle anti.

3.3 Väljatõstmisele kuuluv vara

TMS § 180 lõikest 4 tulenevalt ei korralda kohtutäitur niisuguse vara hoidmist, mille müümine ei ole väikese väärtuse tõttu otstarbekas, välja arvatud mittearestitavad asjad. Nimetatud vara tõstetakse välja. TMS § 180 lg 4 sõnastuses tekib küsimus seoses seadusandja mõttega „nimetatud vara tõstetakse välja“. Kas seadusandja mõtte kohaselt tuleb välja tõsta kõik, mis kuulub võlgnikule, või on seadusandja siin mõelnud, et kohtutäitur tõstab välja mittearestitavad asjad ja asjad, mida on mõttekas müüa? Ühtlasi tuleks küsida, et kui füüsilise isiku puhul peaks mittearestitavate asjade loetelu tagama ka täitemenetluse läbiviimise korral ja sellele järgnevalt inimväärse elu¹⁹⁷, siis kuidas lähtuda juriidilise isiku suhtes väljatõstetava vara piiritlemisega, kuna seadusandja juriidilise isiku suhtes mittearestitavate asjade loetelu ei sätesta. Kas sellega on siinkohal teadlikult kahjustatud juriidiliste isikute õigusi? Kas sellest tulenevalt on kohtutäituril suurem voli otsustamiseks, kas ja mis esemed üldse kuuluvad välja tõstmisele?

¹⁹⁶ Kohtutäiturimäärustik. – RTL 2009, 98, 1456 ... RT I, 04.01.2014, 2.

¹⁹⁷ A. Alekand. Sundtäitmis- ja pankrotiõigus. Tallinn: Sisekaitseakadeemia 2004, lk 15.

Kinnisasja väljaandmise puhul ei tehta vahet, kas kinnisasi vabastatakse juriidilisest või füüsilisest isikust võlgnikust. Ka käesoleva töö autor ei näe vahet enne, kui asi jõuab väljatõstmisele kuuluva vara hoiustamise kohustuseni. Vallasvara arestimisel peab arvestama sellega, et võlgnikule jääks alles igapäevaseks eluks vajalik.¹⁹⁸ Isikule eluks vajalikud asjad on nimetatud TMS § 66 loetelus mittearestitavate asjadena. Eluruumist väljatõstmise korral tulebki lähtuda sellest, et tegemist on väljatõstetava isiklike asjadega, mida tõenäolisest vajab isik ka edaspidi. Juriidilisel isikul on aga samuti märkimisväärne huvi ruumis olevate asjade suhtes, kuna need võivad olla vajalikud edasise majandustegevuse läbiviimiseks. Seetõttu ei ole autori arvates alust teha vahet juriidilise ja füüsilise isiku vara väljatõstmisel ja hoiustamisel.

A.Alekand on arvamusel, et vähese väärtusega asju ei pea hoiustama ning need tõstetakse lihtsalt ruumist välja.¹⁹⁹ Väite kasuks räägib ka asjaolu, et kinnisasja üleandmisel ei tohiks sissenõudjale jätta esemeid, mis tegelikult kuuluvad võlgnikule, kuid mida kohtutäitur otsustab vähese väärtuse tõttu mitte välja tõsta. Ühtlasi on sissenõudja soov saada enda valdusesse vabastatud kinnisasi, mitte vara, mis pärast väljatõstmist jääb kinnistule. Võlgniku soov on aga võimalusel saada tagasi kõik, mis kinnisasjalt välja tõsteti.

Seadusest tulenevalt peab kohtutäitur välja tõstma ja hoiustama kogu vara, mis on TMS §-de 66 ja 67 alusel mittearestitav. Kogu ülejäänud vara, mille müümine on otstarbekas, peab kohtutäitur hoiustama. Küll aga ei ole kohtutäituril kohustust TMS § 180 kohaselt korraldada sellise vara hoidmist, mille müümine ei ole vähese väärtuse tõttu otstarbekas. Vara väikese väärtuse selgeks tegemine on kohtutäituri jaoks oluline just vara hoiustamise või mittehoiustamise küsimuse otsustamiseks. Täpsema õigusnormi puudumise tõttu tuleb autori arvates analoogia alusel kohaldada TMS § 74 lg 5, mille kohaselt kohtutäitur lähtub asja hindamisel selle harilikust väärtusest. Teoorias võib väita, et ilmselt on võimalik müüa kõike, kui hind on õige. Siinkohal tuleb aga arvestada, et juhul kui kohtutäitur korraldab asjade hoiustamise, siis ilmselt ei ole mõttekas hoiustada esemeid, mida ei ole võimalik lühikese perioodi jooksul müüa. Seetõttu on vara väärtusele hinnangu andmine subjektiivne küsimus. Lähtuda tuleks matemaatiliselt tehtest „tulud miinus kulud“ ning kui hoiustamine jääb tõenäoliselt miinusesse, ei ole mõtet vara säilitada.

¹⁹⁸ A. Alekand (viide 189), lk 15.

¹⁹⁹ A. Alekand (viide 76), lk 151.

Siinkohal võib argumenteerida muidugi selle kasuks, et kui vara vaadata kogumis, siis ilmselt ühe kalli asja müümine katab ära ka väikeste asjade hoiustamiskulud. Seetõttu on väga keeruline võtta ühest seisukohta vähese väärtusega asjade hoiustamise osas. Ühtlasi tähendab kohtutäituri poolt vara väärtusetuks lugemine võlgniku jaoks asja kaotust²⁰⁰, eelkõige seetõttu, et kohtutäitur ei ole sunnitud seda vara hoiustama. Autori arvates ongi vara hoiustamine suurel määral kohtutäituri subjektiivse hindamise küsimus. Kui tekib kahtlus vara väärtuse osas, siis pigem peaks hoiustama, kuna TMS § 180 lg 5 alusel on võimalik müümata jäänud vara hävitada.

Ülejäänud vara, mille kohtutäitur otsustab hoiustada, tuleb paigutada asjade hoiuruumi võlgniku kulul või korraldada nende hoidmine mujal. Väljatõstetavate asjade säilimise eest vastutab kohtutäitur.²⁰¹ Seetõttu tuleb just kohtutäituri leida nii koht asjade hoiustamiseks kui ka sõlmida hoiuleping VÕS § 883 kohaselt. Kui kohtutäitur korraldab hoiustamise tasulistes ruumides, siis on ka kohtutäituri kohustus tasuda hoiustamiskulude eest. Hiljem on kohtutäituri õigus kulutused välja nõuda võlgnikult, kuna tegemist on TMS § 37 alusel täitemenetluseks tehtud vajalike kulutustega. Kuna seadusandja ei sea kohtutäituri hoiuruumide valiku osas erisusi, võib kohtutäitur hoiustada vara ka kohtutäituri büroo ruumides. Küll aga tuleb märkida, et KTS § 78 p 22 kohaselt on Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja ülesandeks täitemenetluses ja pankrotimenetluses müüdava vallasvara ühislao pidamine. Autorile ei ole teada, et Koda reaalselt kohtutäituri sellist hoiustamisvõimalust pakuks.

Kohtutäitur võib kanda esmased kulutused TMS § 40 lg 1 alusel sissenõudjalt nõutud ettemaksu arvelt. Seaduse kohaselt ei ole ettemaksu nõudmine kohtutäitur kohustus, vaid õigus, ning ettemaksu nõudmine ei sõltu seega mitte sissenõudja usaldusväärsusest, vaid võlgniku potentsiaalsest maksejõulisusest.²⁰² Seetõttu küsivad kohtutäituri kinnisasja väljaandmise puhul tavaliselt ettemaksu, sest tulenevalt võlgniku raskest seisundist pärast väljatõstmist ei ole kuidagi tagatud kohtutäituri poolt nii täitekulude kui ka põhitasu sissenõudmine.

Täiesti omaette küsimus on väljatõstetavate loomade edasine olukord, kuna seda küsimust TMS § 180 ei käsitle. Kui lähtuda aga TsÜS § 49 lõikest 3, siis tuleb ka loomadele

²⁰⁰ A. Alekand (viide 76), lk 152.

²⁰¹ A. Alekand. (viide 76), lk 151.

²⁰² A. Alekand. Mis on kohtutäituri tasu? – Juridica 2004, nr 4, lk 258.

kohaldada asjade suhtes kehtivaid sätteid. Seega tuleb ka loomad TMS § 67 ja § 180 lg 4 alusel lugeda mitteametistatavaks asjaks, mis tuleb igal juhul hoiustada. Saksa õiguskirjanduses on välja toodud, et loomad, keda võlgnik või vabastamisel kohaolevad omaksed kaasa ei võta, peavad saama hoolitsetud – mitte ainult ära viidud ja mahutatud, vaid ka regulaarselt (mitu korda päevas) toidetud, sageli puhastatud, vastavalt loomaliigile jalutatud, treenitud, kindlal temperatuuril hoitud või lihtsalt kõnetatud.²⁰³ Tulenevalt loomade olemusest on siinkohal paslik pöörduda pigem loomakaitse ja loomade varjupaiga poole. Erand tuleks teha ka kahekuulisest hoiustamistähtajast ning võimalusel ka müümisviisil, kuna loomade hoiustamise kohustus on liiga kulukas.

Kui võlgnik looma käekäigu vastu huvi ei tunne, tuleb lähtuda TMS § 180 lõikest 5 ning üritada loom müüa. Ilmselt ei ole siin aga õigustatud kahe kuu reegel ning seetõttu on kohtutäituril kohustus loom müüa nii pea kui võimalik, ootamata ära kahekuulise hoiustamise tähtaja. Lähenemine on põhjendatud sellega, et kuna loom vajab igapäevast hooldust, siis ilmselt ei ole õigustatud kõigepealt looma hoiustamine kaks kuud ning seejärel müümisega alustamine. Autor teeb ettepaneku teha looma puhul erand ning võimaldada looma müüa kohe pärast looma hoiustamist. Ettepanek on õigustatud seetõttu, et kui kinnisasja väljaandmise kuupäevast teadlik olev võlgnik ei toimetata looma enne väljatõstmise algust minema, siis ta teadlikult loobub loomast. Küll aga tuleks looma hoiustamise ja müügi vahele peaks aga jääma vähemalt kolm päeva alates väljatõstmise kuupäevast, kuna võlgnikku peaks teavitama looma müügist ning võlgnikul peaks olema võimalik soovi korral loom ära viia. Ühtlasi on autor arvamisel, et looma tapmine põhjendusel, et kohtutäitur peab hoiustamiskulusid liiga suureks on ebaproportsionaalne ning julm. Seetõttu peaks kohtutäitur looma paigutama koduta loomade varjupaika ja/või võimalusel müüma esimesel võimalusel.

Rootsis on *The Enforcement Code* peatükk 16 § 6 kohaselt kohtutäituri kohustus vajadusel muretseda vara ära viimiseks transpordi, rentima ruumid vara hoidmiseks ja säilitamiseks. Väljatõstetavaid isikuid tuleb sellest teavitada. Hoiustamise eest on võimalik küsida mõistlikku tasu. Kui varale ei tulda järele 3 kuu jooksul pärast väljatõstmist, võib hoiustatud isik vara müüa ja tasaarvestada hoiustamiskuludega. Kui varal puudub müügiväärtus, siis see visatakse ära. Tähtis on, et võlgnikul peab olema enne müüki võimalus vara ära viia.

²⁰³ W. Schuschke. Aktuelle Probleme zur Räumungsvollstreckung. – Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2012, s. 212.

Rootsis on kolm väljatõstmise meetodit. Kõige tavalisem on „*The change of name- and lock*“ meetod, milles kohtutäitur muudab ära perekonnanime ukse ning samuti vahetatakse ära ukse lukk ning pärast seda ei saa üürnik enam siseneda korterisse ning endisest elukohast saab asjade ladu. Juhul kui üürileandja on taotlenud nii väljatõstmist kui ka võlgnevuse tasumist, siis võib kohtutäitur hoiustada nõude suuruses üürniku vara. Üürileandja kohustuseks on hoiustada asju korteris kolm kuud, üürnik võib selle aja jooksul asjad ära viia. Pärast seda võib üürileandja teha allesjäänud varaga ükskõik mida.²⁰⁴ Teist meetodit kutsutakse „*stepwise eviction*“ ehk etapilise väljatõstmine, mis toimub nii et esimesel külastusel kohtutäitur vahetab ära luku ja järgmisel päeval teeb korteri tühjaks ning hoiustab korterist väljaviidud vara. Selle meetodi puhul vastutab kohtutäitur vara säilitamise eest 3-kuulise meetodi jooksul.²⁰⁵ Kolmandat meetodit kutsutakse „*immediate eviction*“, mille puhul siis vabastatakse kinnisasi.²⁰⁶ Sarnaselt Eestile on ka Rootsis kohtutäitur väljatõstmise korral kohustatud hindama üürniku asjade väärtuse. Kolmekuuline hoiustamiskohustus on aga sissenõudjal. Üürnik võib selle aja jooksul oma asjad ära tuua. Kui ta seda ei tee, on see üürileandja otsustada, kas ta võõrandab allesjäänud vara või jätab endale.²⁰⁷

The Enforcement Code peatükk 16 § 7 kohaselt kui väljatõstmine toimub eluruumist ja võlgnik ei hoolitse vara äraviimise eest ja ei saa endale rahaliselt võimaldada hoiustamist, võib kohtutäitur korraldada vara müügi. Kui võib eeldada, et varal puudub müügiväärtus, või selle hävitada. Vara, mis kuulub kolmandale isikule võib müüa või hävitada üksnes juhul kui kolmas isik ei suuda ise hoolitseda vara eest. Kui kinnisasjal kuuluv vara kuulub kolmandale isikule, tuleb ka talle võimaldada ärakuulamine. Vara müük toimub nii nagu tavaliselt.

Saksamaal pärast seda, kui sissenõudja on tasunud ettemaksu, paneb kohtutäitur paika väljatõstmise aja ning teavitab kohalikke võime. Kooskõlastatakse aeg välja kolimismeeskonnaga, luku vahetamise ettevõttega ja korter tehakse tühjaks kokkulepitud ajal. Kui eelmine üürnik on kohal, siis tal lubatakse võtta oma asjad ning anda üle võtmed. Tavapärane on, et võlgnik on juba lahkunud korterist. Pärast väljatõstmist

²⁰⁴ Sten-Åke Stenberg, Lia van Doorn and Susanne Gerull (viide 192), p. 50.

²⁰⁵ Sten-Åke Stenberg, Lia van Doorn and Susanne Gerull (viide 192), p. 50.

²⁰⁶ Sten-Åke Stenberg, Lia van Doorn and Susanne Gerull (viide 192), p. 50.

²⁰⁷ Sten-Åke Stenberg, Lia van Doorn and Susanne Gerull (viide 192), p. 50.

üürniku asjad hoiustatakse mingiks ajaks, välja arvatud riknevad asjad, mis visatakse ära. Asjadele või üürnik järele tulla või need müüakse võla või menetluskulude katteks.²⁰⁸

3.4 Berliner Räumung

Analoogselt Eestiga toimub ZPO § 885 alusel tavapärane asjade väljatõstmine ka Saksamaal. Vallasasjad, mis väljaantavates ruumides asuvad ja mis pole sundtäitmise objektid, kõrvaldatakse korterist ja antakse üle või vastavalt võlgniku või tema omaste käsutusse.²⁰⁹ Kui võlgnik kohal ei viibi, siis välja tõstetavad asjad hoiustatakse, seni kuni võlgnik maksab hoiustamiskulud, kui aga tegemist on väärtusetute asjadega, siis need kõrvaldatakse.²¹⁰ Seega ka ZPO § 885 alusel väljatõstmise eesmärgiks on tõsta välja võlgnik koos talle kuuluva varaga ning anda sissenõudjale üle täielikult vabastatud kinnisasi.

Kuna Saksamaal on kohtutäituri tasud ja hoiustamiskulud tunduvalt suuremad kui Eestis, hakati otsima alternatiivsemat – odavamalt võimalust väljatõstmise läbiviimiseks. Seetõttu on Saksamaal kanda kinnitamas väljatõstmise mudel nn *Berliner Räumung*, mille alus tuleneb ZPO §-st 885a. Idee seisneb selles, et kohtutäitur teatab võlgnikule väljatõstmise aja ning tagajärjed, mis saab siis kui võlgnik õigeaegselt välja ei koli. Juhul kui võlgnik õigeks ajaks välja kolinud ei ole ning väljatõstmise juures ei viibi, tuvastab ja jäädvustab kohtutäitur ruumis olevate asjade seisukorra (ZPO § 885a lg 2), vahetab ära luku ning annab valduse üle sissenõudjale. Koos dokumentatsiooni üleandmisega, mis kajastab kinnisasjale jäänud vallasasjade koosseisu ja olukorda, on kohtutäituri tegevus lõppenud.²¹¹

Saades valduse, on sissenõudja õigus võlgniku varaga ümber käia oma äranägemise järgi ning omal vastutusel.²¹² ZPO § 885a lg 3 kohaselt vastutab sissenõudja vara säilimise eest üksnes tahtluse ja raske hooletuse korral. Sissenõudja võib vahepeal juba korteri korda teha ja võimalusel edasi üürida.²¹³ ZPO § 885a lg 5 alusel tuleb mitteametistatavad asjad ning esemed, mille müügist ei ole loota tulu, võlgniku nõudmisel talle välja anda. ZPO § 885a lõike 4 kohaselt on võlgnikul aega üks kuu tasuda hoiustamiskulud ning kätte saada

²⁰⁸ Sten-Åke Stenberg, Lia van Doorn and Susanne Gerull. (viide 192), p. 50.

²⁰⁹ W. Schuschke (viide 203), s. 211

²¹⁰ Sten-Åke Stenberg, Lia van Doorn and Susanne Gerull. (viide 192), p 50

²¹¹ W. Schuschke (viide 203), s. 213.

²¹² W. Schuschke. Die „Berliner Räumung“ bei der Vollstreckung aus einem Zuschlagsbeschluss gem. 93 ZVG. – Neue Zeitschrift für Miet – und Wohnungsrecht. 2011, nr 18, s. 685.

²¹³ W. Schuschke (viide 203), s. 214.

talle kuuluv vara. Pärast seda aga on võlausaldajal õigus ilma eelneva hoiatuseta vara müüa. ZPO § 885a lg 4 kohaselt võib asjad, mida ei ole võimalik realiseerida, hävitada. Kui võlausaldaja võlgniku asju teadlikult hävitab, põhineb vastutusepiirang hinnangul, kas tegemist on prügiga, mille vastu mõistlikult vaadeldes võlgnikul puudub huvi.²¹⁴

Berliini Mudeli näol on saksa õiguskirjanduses aga tõstatatud küsimus, kas ruumide vabastamine sellisel viisil on lubatud üksnes üürileandja nõuete suhtes üürniku vastu või on lubatud väljatõstmine ka väljaspool üürilepingust tulenevat vaidlust.²¹⁵ ZVG § 93 järgi sundenampakkumise aktist tulenevat väljatõstmise nõuet eitavad arvukad kohtulahendid seetõttu, et on välistatud, et kinnisasja ostja senise omaniku vastu, kelle vastu ei ole üüritasunõuet, oleks õigus rakendada üürileandja arestipandiõigust kinnisasjal olevatele esemetele.²¹⁶ Probleemile lähenetakse teise nurga alt põhjendusega, et kinnisasi vabastatakse vaid osaliselt, mis siis tähendab seda, et alles pärast sissenõudjale väljaantavate ruumide tühjaks tegemist võimaldatakse sissenõudjale piiramatut võimu asja üle.²¹⁷ Seega ollakse arvamusel, et need mõlemad seisukohad on sõltumatuks aktsepteeritavad ning Berliini Mudelit võib kasutada nii üürileandja-üürniku suhtes kui ka täitedokumendi puhul, mis tuleb väljastpoolt üürivaidlust.²¹⁸

Nõustuda tuleb K. Pink arvamusega, et Eesti kehtiva seaduse alusel ei ole võimalik Berliini väljatõstmise mudeli rakendamine, kuna Eestis lasub vara hoidmise ja säilitamise kohustus kohtutäituril mitte sissenõudjal ning kehtiv seadus ei võimalda kohtutäituri vastutust asjade säilimise ja hoiustamise eest kokkuleppega delegeerida sissenõudjale.²¹⁹

3.5 Vara kuuluvus

Kohtutäitur lähtub kinnisasja väljaandmise menetluses sellest, et kinnisasjal olevad asjad tuleb välja tõsta. Vara väljatõstmise ning kuuluvuse küsimuses tuleb vahet teha sellel, kas kohtutäitur tõstab kinnisasjalt välja vara, mille kuuluvuses ta kindel ei ole – näiteks poissmehe korterist tõstetakse välja naisterahvale kuuluvad riided - või on kohtutäitur teadlik, et kinnisasjal ei ela mitte võlgnik vaid tema ema ning seetõttu kuuluvad riided mittevõlgnikuks olevale isikule.

²¹⁴ W. Schuschke (viide 203), s. 214.

²¹⁵ W. Schuschke (viide 203), s. 212.

²¹⁶ W. Schuschke (viide 203), s. 212

²¹⁷ W. Schuschke (viide 203), s. 213

²¹⁸ W. Schuschke (viide 203), s. 213.

²¹⁹ K. Pink, lk 59 – 60.

Kuna kinnisasja väljaandmise menetluse eesmärgiks on vabastada kinnisasi, siis tuleb kohtutäituril kinnisasjalt välja tõsta kogu vara, sõltumata selle omandiõigusest. Riigikohus on öelnud, et väljatõstmise käigus, analoogselt vara arestimisega, ei saa kohtutäitur otsustada vara kuuluvuse üle, vaid peab kolmandale isikule selgitama võimalusi oma väidetavate õiguste kaitseks.²²⁰ TMS § 77 lg 2 kohaselt vabastab kohtutäitur kolmanda isiku avalduse alusel asja arestist, kui on ilmne, et ta on arestinud kolmanda isiku vara. Kolmandatele isikutel ei ole kohtutäituril õigus nõuda ka tasu, sest nemad ei ole kinnisasja väljaandmise menetluses kohustatud pooleks. Nii võib võlgnikul tekkida kohustus tasuda hoiustamiskulud TMS §-de 37 lg 1 p 3 ja 180 lg 5 alusel ka juhul, kui kohtutäituri poolt hoiustatud vara ei kuulunud võlgnikule.

Kui aga vara kuuluvus ei ole kohtutäiturile selge, siis on kohtutäituril kohustus teavitada kolmandat isikut TMS § 73 lõikest 3 tulenevast õigusest esitada hagi vara arestist vabastamiseks. Ka saksa õiguses ei ole kaalutlemine, kas korteris leiduvad esemed kuuluvad üldse võlgnikule, kohtutäituri ülesanne.²²¹ Kohtutäitur täidab täitedokumenti ning jätab kõik sisulised küsimused kohtu otsustada.

Kas kolmandal isikul võib seetõttu tekkida kahju hüvitamise nõue kohtutäituri vastu? Monika Koolmeister on arvamisel, et üldjuhul valitseb täitemenetluses formaliseerituse põhimõte ning kolmanda isiku vara arestimine kohtutäituri poolt pole iseenesest kunagi kolmandale isikule kahju hüvitamise nõude aluseks.²²² Formaliseerituse põhimõttest tulenevalt puudub sellisel juhul kohtutäituri tegevuses õigusvastatus ning seetõttu ei vastuta kohtutäitur enamikel juhtudel kolmandale isikule tekkinud kahju eest.²²³ Samas aga on sellel printsiibil erandid, kui kohtutäitur peab arvestama ka õiguslikke asjaolusid ning juhul, kui ta rikub süüliselt oma kohustust hinnata materiaalsoiguslikku olukorda, on ta siiski tekkinud kahju hüvitamiseks kohustatud.²²⁴ Erandiks võib olla näiteks ilmselgelt kolmandale isikule kuuluva vara mitteaarestimise kohustus.²²⁵ Siinkohal võib kõne alla tulla olukord, kus kohtutäitur on teadlik, et kinnisasja ei valda mitte võlgnik vaid muud isikud ning eirates faktilisi asjaolusid, otsustab kohtutäitur teadlikult müüa kolmandatele isikutele kuuluva vara. Kui kolmandal isikul ei õnnestu talle kuuluvat asja tagasi saada

²²⁰ RKTkm 3-2-1-113-04, p 24.

²²¹ W. Schuschke (viide 203), s. 211.

²²² M. Koolmeister. Tsiviiltäite- ja pankrotimenetlus. Kolmandate isikute õiguskaitsevahendid. - Juridica 2003, nr 6, lk 422.

²²³ M. Koolmeister. Tsiviiltäite- ja pankrotimenetlus. Kolmandate isikute õiguskaitsevahendid. nr 6, lk 422.

²²⁴ M. Koolmeister, lk 422.

²²⁵ M. Koolmeister, lk 422.

ning see on tingitud kohtutäituri poolt menetluse reeglite rikkumisest, tekib isikul kahjunõue kohtutäituri vastu.²²⁶ Kui menetlusreegleid aga ei ole rikutud, kuid asja arestist vabastamine ebaõnnestub näiteks hagi liiga hilise esitamise tõttu, tekib isikul alusetu rikastumise nõue kas sissenõudja või võlgniku vastu.²²⁷

3.6 Vara nimekirja koostamise kohustus

Kuni 31.12.2005 kehtinud täitemenetluse seadustiku § 70 lg 6 sätestas, et kui võlgnik ei viibi väljatõstmise juures, kirjutatakse väljatõstetav vara üles. Käesoleval hetkel kehtiva TMS § 180 sellist kohustust kohtutäiturile enam ei sea. Küll aga on küsitav, kas TMS §-st 180 tulenev kohustus kinnisasja valduse äravõtmise kohta akt koostada on samastatav vara üleskirjutamisega? Siinkohal jaguneb arvamused kaheks – kui seadusandja nimetab koostatavat akti kinnisasja valduse äravõtmise tuvastamiseks, siis vara üleskirjutamiseks seadusandja ei kohusta. Teisest küljest aga kui välja tõstetav vara on osa valduse vabastamise protsessist, siis seadusandja mõtte kohaselt tuleb see valduse äravõtmise aktis märkida. Sellest tulenevat on autor arvanud, et kaitsmaks väljatõstmise juures viibiva võlgniku õigusi ning vähendamaks kohtutäiturite vastustust väljatõstetava vara olukorra väljaselgitamisel, tuleks vara nimekirja koostamise kohustus selgemalt sätestada seaduses.

Kinnisasjalt asjade väljakolimist teostab enamasti kolimisfirma, kes kohtutäituri korralduse kohaselt tõstab kinnistult välja kogu vara. Tõenäoliselt ei ole kohtutäitur ilma üles kirjutamata võimeline fikseerima vara, mis kinnisasjal asub ning mille kolimisfirma ära veab. Vara nimekirja koostamise eesmärk on üles kirjutada vara, mille kohtutäitur tõstab välja kinnisasja väljanõudmise raames. Saksa õiguskirjanduses on viidatud, et väljatõstetav vara tuleb esmalt protokollis dokumenteerida, mis võib toimuda ka elektroonilises vormis ning protokollides on oluline tähele panna, et just väiksed esemed nagu mobiiltelefonid, *Ipodid*, ehted, ümbrikud rahaga ja sellesarnased asjad võivad hilisemalt tekitada rohkelt probleeme.²²⁸

Kahtlemata aitab nimekiri fikseerida ning hiljem tõendada esemeid, mis ruumist välja viidi, nagu ka neid, mille hoiustas kohtutäitur. Vara nimekirja koostamine annab ühtlasi kohtutäiturile võimaluse saada ülevaade esemete olemasolust, fikseerida nende seisund väljatõstmise hetkel ja anda esemetele esialgne hinnanguline väärtus. Ühtlasi on sellega

²²⁶ A. Alekand (viide 76), lk 173.

²²⁷ A. Alekand (viide 76), lk 173.

²²⁸ W. Schuschke (viide 203), s. 212 - 213.

võimalik vältida hilisemaid vaidlusi vara seisukorra kahjustamise küsimustes. Vara nimekirja koostamine annab kindlustunde ka eemalviibivale võlgnikule, kes saab ülevaate kohtutäituri poolt välja tõstetud varast ja õiguse nõuda vara tagasi samas seisukorras. Üles tuleks kirjutada kõik, mis kinnistult välja tõsteti, sealhulgas vara, mille kohtutäitur loeb väärtusetuks. Läbi varale hinnangu andmise saab ka selgeks, mis põhjusel otsustas kohtutäitur ühe või teise vara hoiustada.

Ühtlasi peaks seadusandja järjest sätestama seaduses väljatõstetava vara jäädvustamise kohustuse näiteks fotodele, videosalvestistele ning läbi selle võimaldama paremat kaitset nii väljatõstetava vara olukorra säilimise kui ka hilisema olukorra tuvastamise mõttes. Sellist meetodit kasutades peab aga kohtutäitur tähele panema, et esemete olemasolu või mitte-olemasolu oleks fotodel tõendatud.²²⁹ Vastasel juhul ei ole vahet, kas kohtutäitur on vara olemasolu fikseerinud või mitte.

3.7 Kinnisasja väljaandmise käigus hoiustatud vara

3.7.1 Hoiustatud vara vabastamine

TMS § 180 lg 5 kohaselt, kui võlgnik ei nõua sama paragrahvi lõikes 4 nimetatud asju tagasi ruumide vabastamisest alates kahe kuu jooksul või nõuab neid ilma kulusid tasumata, müüb kohtutäitur asjad ja hoiustab saadud tulemi. Asjad, mida ei õnnestu müüa, hävitatakse. Seadusandja jätab kinnisasja väljaandmise menetluses täpsustamata, mil viisil tuleb kohtutäituri hoiustatud vara müüa või millise regulatsiooni alusel tuleb läbi viia müümata jäänud vara hävitamine.

Esimene küsimus puudutab olukorda, milles võlgnik soovib mõnda eset tagasi ning on võimeline tasuma vaid pool hoiustamise kuludest. Kas ja mis tingimustel võib kohtutäitur osa hoiustatud varast vabastada? Sissenõudjalt nõusoleku küsimine ei ole ilmselt vajalik, kuna sissenõudja täitedokumendist tulenev nõue – kinnisasja väljaandmine on täidetud. Seetõttu teda enam edasine täitemenetluse käik ning sellest tehtavad otsused ei mõjuta.

Erinev võib olukord olla siis, kui kohtutäitur on küsinud sissenõudjalt täitekulude ettemaksu (TMS § 40). Kui sissenõudja on tasunud ettemaksuna näiteks vallasasjade veo ning ladustamise eest, siis pärast võlgniku poolt täitekulude tasumist on kohtutäitur kohustatud tagastama sissenõudjale täitekulude ettemaksu (TMS § 40 lg 1). Kahtlemata

²²⁹ W. Schuschke (viide 203), 213.

on sissenõudja huvitatud, et ta saaks tasutud ettemaksu tagasi niipea kui võimalik. Kuna sissenõudja on teinud kulutusi, mille tagasisaamine sõltub kohtutäituri otsustusest, kas mingisuguse vara välja anda või mitte, siis kahtlemata on kohtutäitur kohustatud küsima sissenõudjalt arvamust.

Hoiustatud vara väljaandmise küsimusele hoiutasu osalise tasumise korral saab aga läheneda kahel viisil. Kui lähtuda, et kohtutäitur annab vara välja proportsionaalselt tasutud täitekuludega, siis on võimalik ka nõuet rahuldada proportsionaalselt ning välja andmata jäänud hoiustatud esemed tagavad ka ülejäänud täitekulude tasumise. Vastukaaluks võib aga väita, et kui võlgnik saab hoiustatud varast kätte selle, mille järgi tal on eriline huvi, võib tal kaduda edasine motivatsioon tasuda allesjäänud vara hoiustamise kulusid.

Rahaliste nõuete puhul vabastavad kohtutäituriid vara arestist alles pärast kogu võlgnevuse tasumist. Seetõttu tuleb ka hoiustamiskulude tasumise juures jääda arvamusele, et kohtutäituriil on õigustatud huvi saada töö eest tasu ning sellest tulenevalt on kasulikum hoida kogu vara hoiustatuna nii kaua kui kõik hoiustamiskulud saavad võlgniku poolt tasutud.

Ühtlasi tuleb küsida, kas kohtutäitur võib sel moel sunniviisiliselt kinni hoida ka mittearestitavat vara. Käesoleval hetkel kehtiv täitemenetluse seadustik mittearestitavale varale erandit ei tee. Siinkohal tuleks aga nentida, et täitemenetluse seadustiku eelnõu²³⁰ §-s 182 lg 4 kaaluti võimalust anda võlgnikule kulusid kandmata välja mittearestitavad asjad või asjad, mille rahakstegemine ei ole väikese väärtuse tõttu otstarbekas. Käesoleval ajal kehtiv TMS § 180 lg 4 alusel tuleb hoiustada ka mittearestitav vara ning kuna TMS § 180 lg 5 ei anna kohtutäituriile ühtegi võimalust vara vabastada ilma täitekulude tasumata, siis ei ole kohtutäituriil õigust sellist vara vabastada.

Autori arvates võib aga selline lähenemine olla mittearestitava vara kinnihoidmisel meelevaldne. TMS § 66 sätestab nimekirja asjadest, mis on isikule eluks vajalikud. A. Alekandi arvates tuleb kohtutäituriil TMS § 66 sisalduvast loetelust tuletada elatusmiinimumi tagamise üldised põhimõtted.²³¹ Arvestades, et pärast kinnisasjalt välja tõstmist jääb inimene ilma nii oma kodust kui ka igapäevaselt tarvitatavast

²³⁰ Täitemenetluse seadustiku eelnõu (143 SE I).

²³¹ A. Alekand (viide 75), lk 68.

esmatarbehavenditest, siis jätab seadusandja isiku ilma põhimõtteliselt kõigest. Selle tagajärjel aga satub inimene tänavale ja/või hakkab riigilt taotlema sotsiaaltoetusi esmaseks äraelamiseks. Seetõttu peaks jääma mittearestitava vara vabastamise üle otsustamine siiski kohtutäiturile. Kui isikul tõepoolest puudub muu elamiskoht ning mittearestitavad asjad tagavad talle mingidki võimalused eluga edasi minna, siis on mittearestitava vara vabastamine ilmselt põhjendatud. Kui isikul on olemas uus elukoht ning väljatõstmisest sõltumata on tal võimalik jätkata inimväärset elu ning võimaluse korral ka hoiustamiskulusid kanda, siis ilmselt on kohtutäitur poolne asjade kinnihoidmine põhjendatud. Eelpoolnimetatu kasuks räägib ka see, et ilmselt on ka kohtutäituri ning võlgniku jaoks odavam vabastada mittearestitav vara, kui hoida seda kinni ning sellega suurendada võlgniku kulutusi.

Täitemenetluse seadustik ei näe ette võimalust lemmiklooma vabastada ilma et võlgnik tasuks hoiustamiskulusid. Autor arvates tuleks loomade suhtes teha erand ning nad võlgniku soovil hoiustatud asjade hulgast vabastada. Väide on põhjendatud sellega, et loom vajab igapäevast hoolitsust ning seetõttu nõuab tema hoiustamine ka suuremaid kulutusi. Seetõttu on eaproportsionaalne hoida looma kinni seni, kuni tasutakse hoiustamiskulud.

3.7.2 Hoiustatud vara müük

TMS § 180 lg 5 alusel on kohtutäitur kohustatud korraldama hoiustatud vara müügi tingimusel, et võlgnik ei ole tasunud kahe kuu jooksul hoiustamiskulusid. Nagu eespool viidatud, ei ole vara müük õigusaktides reguleeritud ja seetõttu on vaja leida vastus küsimusele, kuidas tuleb läbi viia vara müük.

Rahalise kohustuse täitmise tagamiseks arestib kohtutäitur vallasvara (TMS § 64). Kuna käsutuskeeldu rikkuv tehing on TMS § 54 alusel tühine, siis keelab see võlgnikul vara võõrandamise. Kehtivas õiguses on absoluutse käsutuskeeldudena käsitatav vara arestimine.²³² Käsutuskeeld toob rikkumise korral kaasa tehingu tühisuse, millisel juhul ei saa ükski isik enam tehingule tugineda.²³³ Absoluutse mõjuga käsutuskeelud on üldjuhul põhjendatud üldsuse ülekaalukate huvide kaitseks, mis õigustab ka eseme suhtes

²³² K. Kullerkupp, TsÜS § 88/3.1.2. – P. Varul jt. (koost) Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010.

²³³ K. Kullerkupp, TsÜS § 88/3.1.2.

õigustatud isiku käsutusvabaduse ulatuslikumat piiramist ning samaaegselt õiguskindlusesse sekkumist.

Vara hoiustamise korral aga ei ole eesmärgiks vara arestimine. Vara hoiustamise puhul keelab kohtutäitur vara käsutamise sellega, et võtab hoiustatud vara oma valdusesse eesmärgiga säilitada võlgnikule kuuluvat vara seni kuni võlgnik sellele järgi tuleb ning hoiustamiskulud tasub. Seega tagab kohtutäiturile hoiustamiskulude tasumise just vara kinnihoidmine. Kui võlgnik kulusid ei tasu, on kohtutäituril õigus kulude nõue rahuldada hoiustatud vara arvelt.

Kas hoiustatud esemete müük täitekulude katteks võib minna vastuollu TMS § 53 lg 2 põhimõttega, mille alusel vara ei arestita, kui võib eeldada, et arestitavate esemete müügist saadud rahast jätkub üksnes täitekulude katteks? Ilmselt on seadusandja välistanud sellise probleemi tekke juba TMS § 180 lg 4 sõnastusega, kuna kohtutäitur ei korralda niisuguse vara hoidmist, mille müümine ei ole väikese väärtuse tõttu otstarbekas. Kuigi hoiustamiskulude näol on tegemist täitekuluga (TMS § 37 lg 1 p 3), siis esiteks ei hoiusta kohtutäitur võlgniku vara eesmärgiga müüa see täitekulude katteks ning teiseks ei saa kohtutäitur jätta hoiustatud vara müümata isegi juhul, kui ainult täitekulud saavad kaetud.

Vallasvara müümine on mõttekas avalikul elektroonilisel enampakkumisel (TMS § 78). Vara müümisel tuleks lähtuda TMS § 84 sätestatud korrast. Kuna käesolevaks hetkeks on rakendunud ka Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite oksjonikeskkond, on vallasvara müümine muudetud kohtutäiturite jaoks suhteliselt mugavaks. TMS § 84 lg 2 kohaselt peab kohtutäitur vallasvara müües avaldama teate enampakkumisest vaid väljaandes Ametlikud Teadaanded ja avalikus arvutivõrgus. Kuna mõlemad teenused on kohtutäiturile tasuta kättesaadavad, ei tee kohtutäiturid ka enam erilisi kulutusi enampakkumise korraldamise peale.

Kolmanda isiku kaitse on sätestatud KarS §-s 331³, mille kohaselt on kohtutäituri poolt vara ebaseaduslik arestimine või müük karistatav. Koosseis nõuab eelkõige kohtutäituri kui teo toimepanijat ning täitemenetlust, mille käigus kohtutäitur viib läbi ametitoiminguid. Karistusseadustiku kommentaaride kohaselt võib kaitstavast õigushüvest lähtudes lugeda välja seadusandja tahte kriminaliseerida kohtutäituri tegevus

sõltumata täitedokumendi olemusest.²³⁴ Kuriteo objektiivse koosseisu moodustab täitemenetluse seadustikus sätestatud korra oluline eiramine, mida tähistab süüteokoosseisus tunnuse ebaseaduslik kasutamine.²³⁵ Ühtlasi eeldab süüteokoosseis tahtlust kõigi selle objektiivsete asjaolude suhtes.²³⁶ Süüteo koosseis on täidetud, kui kohtutäitur müüb teadvalt kolmanda isiku vara. Samas ei saa autor nõustuda käsitlesega, mille järgi on koosseis täidetud ka siis, kui kohtutäitur müüb asju, mida ei arestita (TMS § 66).²³⁷ Põhjendus seisneb eelkõige asjaolus, et mitteaarestitavate asjade suhtes saab võlgnik esitada oma vastuväite ning sellega ise müügi välistada. Kui võlgnik aga on teadlik nende asjade arestimisest ning otsustab seda mitte teha, siis ei saa tegemist olla kohtutäituri pahatahtlikkusega. Küll aga tuleb koosseis lugeda täidetuks juhul, kui kohtutäitur müüb teadlikult kolmandale isikule kuuluvat vara. Siinkohal võib küsimus pigem tekkida sellesst, kas kohtutäituri vastutus tuleneb eelkõige tsiviilõiguslikust nõudest või karistusõigusliku vastutusest? KTS § 9 lg 1 alusel vastutab kohtutäitur oma ametitegevuse käigus süüliselt tekitatud kahju eest riigivastutuse seaduses sätestatud alustel ja ulatuses. Seega on kohtutäituri poolt võimaliku ebaseadusliku tegevuse tulemusel tekkida võiva kahju hüvitamine seadusega tagatud ning täiendav karistusõiguslik tagamine ei ole ilma kahju alammäärata otstarbekas ning seetõttu lisatakse koosseisule tunnus „olulises ulatuses“.²³⁸ Autor nõustub selle mõttekäiguga eelkõige seetõttu, et iga kohtutäituri poolne teadmatuses tuleneb viga arestimisel ja müümisel ei tohiks anda alust karistusõiguslikuks vastutuseks ning seetõttu on oluline piiritleda vastutuse teke kahju ulatusega.

3.7.3 Hoiustatud vara hävitamine

TMS § 180 lg 5 ütleb, et asjad, mida ei õnnestu müüa, hävitatakse. Selleks, et mõista kohtutäituri kohustust vara hävitada, tuleb kõigepealt leida vastus küsimusele, millal saab kohtutäitur öelda, et vara ei ole õnnestunud müüa.

Tulenevalt täitemenetluse üldisest loogikast võiks kohtutäitur kahel juhul tunnistada, et vara ei ole võimalik müüa. Esiteks asjad, mida ei õnnestu müüa mõistliku aja jooksul

²³⁴ S. Laos. Karistusseadustik § 331³/3.1. - J. Sootak, P. Pikamäe (koost). Karistusseadustik. Kommenteeritud väljaanne. 3. väljaanne. Tallinn: Juura 2009.

²³⁵ S. Laos, KarS § 331³/3.2.

²³⁶ S. Laos, KarS § 331³/4.

²³⁷ S. Laos. KarS § 331³/4.

²³⁸ Karistusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (554), lk 83. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/?op=ems&page=eelnou&eid=78433b29-8b2f-4281-a582-0efb9631e2ad&>, 04.05.2014.

(TMS § 77 lg 4) ning teiseks asjad, mille müümine on muutunud võimatuks seetõttu, et kätte on jõudnud hinna alampiir (analoogne TMS § 100 lg 5).

Lähtudes TMS § 77 lõikest 4 ning seades müükide arvu sõltuvusse mõistliku ajaga, tuleks küsida, mida tähendab mõistlik aeg ning kas see tähendab kohtutäituri poolt ühe müügi korraldamist või on tegemist siiski korduvalt nurjunud enampakkumistega. Autori arvates ei tohiks kohtutäitur piirduda ühe enampakkumisega, vaid tegemist peab olema reaalse võimalusega asja müüa. Seetõttu tuleks pigem võtta aluseks reaalset korraldatud enampakkumiste arv, kui et lähtuda umbmäärasest perioodist. Väide on põhjendatav sellega, et kui seada kohtutäiturile kohustuseks korraldada vähemalt kolm müüki ning seda erineva hinnaga, siis juba enampakkumise regulatsioonist tulenevalt peabki kohtutäitur kolmel korral andma reaalse võimaluse asja ostmiseks. Kui aga siduda enampakkumiste toimumine näiteks ühe aastase perioodiga, siis võib see tähendadaagi vaid ühte reaalset müüki, millega kohtutäitur on täitnud vara mahakandmise tingimused.

Lähtudes aga TMS § 100 lg 5 loogikast ning seades asja sõltuvusse maksimaalse allahindamisega, siis ka sellisel tõlgendusel on nii oma head kui vead. Maksimaalse allahindamise korral on kohtutäitur kohustatud korraldama vähemalt 6 müüki²³⁹ enne kui jõuab TMS § 100 lõikes 5 sätestatud miinimumhinnani. Kahtlemata annab selline tõlgendus võimaluse nii asja müüa kui ka huvilistel sobiva hinnaga ese omandada.

Probleem nende mõlema käsitluse puhul aga tõusetub sellest, et kohtutäituri poolt enampakkumiste ebaõnnestunuks lugemine võrdsustatakse kohustusega müümata asi hävitada. Asi on hävinud juhul, kui selle taastamine ei ole enam võimalik.²⁴⁰ Võrdsustades müümata asja aga hävitamise kohustuse tekkimisega, tuleb kahtlemata kindlustada seadusandluse tasemel selgem kord, mille alusel otsustada, et vara ei ole võimalik müüa ning tuleb hävitada.

Üheks võimaluseks on lugeda hävitamisele kuuluvaks asjad, mille väärtus ja omadused on niivõrd kõvasti langenud, et asja vastu ei teki huvi ka asju tasuta ära andes. Seega oleks

²³⁹ 1000 € asja müügi korral on I enampakkumisel asja hind 1000 €. Pärast esimest allahindamist on II enampakkumisel asja hinnaks 750 €; pärast teist allahindamist on III enampakkumisel asja hind 562.50 €; pärast kolmandat allahindamist on IV enampakkumisel asja hind 421.86 €, pärast neljandat allahindamist on V enampakkumisel asja hind 316,40 € ning pärast viiendat allahindamist on VI enampakkumisel asja allahinnatud alghinnas 70 % ning asja müügihinnaks on 300 €.

²⁴⁰ K. Sein. VÕS § 132/4.1. – P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2006.

võrdsustatud asja hävimine selle täieliku väärtuse kaotamisega. Seetõttu on autor seisukohal, et kõigest 70% alla hinnatud asi ei ole täiesti kaotanud oma turuväärtust ning seetõttu ei tohiks asju hävitada. See, et keegi asja osta ei soovi, ei muuda seda veel väärtusetuks. Tõenäoliselt on sellel asjal olemas väärtus võlgniku jaoks. Seetõttu tuleks selline nn allahinnatud asi eelisjärjekorras tagastada võlgnikule. Juhul kui võlgnik ei ole esemest huvitatud, tuleb võlgnikult küsida arvamust asja edaspidise saatuse kohta. Võimalik, et võlgnik soovib asjade tagastamist või lubab näiteks vanad raamatud anda raamatukogule või riided sotsiaalhoolekandeametile.

Ühtlasi tuleb otsida vastust küsimusele, kuidas peaks kohtutäitur läbi viima müümata jäänud vara hävitamise. Kohtutäiturile asjade hävitamise õiguse andmine tagab võimaluse kuulutada ühel hetkel hoiustatud vara müümine ebaproportsionaalseks tehtud kulutusega ning sellega vältida edasisi kulutusi. Samas jääb aga selgusetuks, kuidas ja mis alustel tuleb kohtutäituril läbi viia asjade hävitamine. Ka täitemenetluse seadustikust ei tulene selgitust, mida tähendab kohtutäituri poolt asja hävitamise kohustus. Ainuke hävitamisega seotud kohustus, mida seadusandja reguleerib on KTS § 8 lg 3 alusel olukord, milles kohtutäitur on kohustatud pitsati üle andma Justiitsministeeriumile, kes korraldab pitsati kehtetuks tunnistamise ja hävitamise. Hävitamise kohta koostatakse hävitamise akt. Ilmselt tuleb puudumisel ka vallasvara hävitamise küsimus reguleerida seaduse tasemel.

Kokkuvõte

Käesoleva magistritöö eesmärgiks seadis autor analüüsida kinnisasja väljaandmisega seotud õigusteoreetilisi ja korralduslikke probleeme. Rõhuasetus oli isikute põhiõiguste kaitse analüüsil võrrelduna täitemenetluse efektiivsuse põhimõttega. Sellest lähtuvalt oli püstitatud hüpotees, et kehtiv seadusandlus ei taga piisavalt täitemenetluse raames võlgnikule ja kolmandatele isikute õiguste kaitse. Kinnisasja väljaandmise regulatsioon on aga puudulik ning seetõttu jätab kohtutäituritele liiga suured võimalused menetlusreeglite tõlgendamiseks.

Käesoleva töö autor käsitles kriitiliselt, kas sundenampakkumise akt on pärit piisavalt õiguskindlast allikast, et selle alusel läbi viia isiku suhtes niivõrd põhiõigusi riivavat menetlust kui seda on esmalt omandi kaotamine ning seejärel kinnisasjalt väljatõstmine. Kui kohtuotsus on õiguskindlast allikast pärinev dokument, mis põhineb kohtuniku erapooletul otsustusel, siis sundenampakkumisakt on kohtutäituri enda koostatud täitedokument. Autor esitas arvamuse, et kohtutäitur täitemenetluse eesmärgi saavutamise eest vastutava isikuna, ei suuda üldjuhul olla sissenõudjast nii sõltumatu, et otsustada erapooletult võlgniku suhtes läbiviidavat omandiõiguse riivet. Ühtlasi on probleemiks asjaolu, et täitemenetluse efektiivsus on prioriteet number üks ning kaalutlus, kas kinnisasjale sissenõude pööramine on konkreetses olukorras õigustatud, on jäämas tagaplaanile. Samuti võib probleemi näha selles, et kui üks ja sama kohtutäitur on vastutav enampakkumise korraldamise ning hiljem selle sama akti alusel väljatõstmise korraldamise eest, sel juhul puudub mõlemas menetluses neutraalne isik, kes kontrolliks nii enampakkumise korraldamise vajalikkust kui ka kinnisasja väljaandmise menetlust.

Autor jõudis järeldusele, et menetlusökoonoomia huvides ei ole mõttekas panna sissenõudjale kohustust kinnisasjale sissenõude pööramise otsustamiseks pöörduda kohtu poole loa saamiseks, kuna see kahjustab ebaproportsionaalselt sissenõudja omandiõigust, mis seisneb oma võlgnevuse sissenõudmises. Teine võimalus kohtutäituri poolt loodud sundenampakkumise akti kontrollimiseks on see, kui enampakkumisel kinnisasja omandanud isik peab saama kohtult õiguse väljatõstmismenetluse algatamiseks. Autori arvates võib see kahjustada aga kinnisasja müügihinda, kuna ostja arvestab juba ette täiendavate kuludega ning pigem jätab kinnisasja ostmata kui omandab selle täiendavate kulude ja kohustusega pöörduda kohtu poole. Ühtlasi võib väita, et kui enne enampakkumise toimumist kaaluks kohus sissenõude pööramise proportsionaalsust, siis

pärast enampakkumise toimumist on kinnisasja omand juba üle läinud ning seetõttu ei ole alust võõrandamisotsust kui sellist enam üle vaadata.

Autori arvates ei ole mõttekas välistada kinnisasja sundmüüki ka teatud täitedokumentide korral, kuna see raskendaks täitedokumentide täitmist eelkõige seetõttu, et võlgnikul puuduks motivatsioon teatud võlgnevuste tasumiseks. Välistamaks sissenõudjate surve liiga väikeste võlgnevuste katteks kinnisasjale sissenõude pööramist, oleks otstarbekas lisada täitemenetluse seadustikku sätet, mille kohaselt oleks kohtutäituril õigus kinnisasjale sissenõuet mitte pöörata põhjendusel, et nõue on ebaproportsionaalselt väike võrreldes võlgniku poolt läbi kodu võõrandamise kaotatava hüvega.

Välistamaks võlgniku kinnisasjale liiga kergekäeliselt sissenõude pööramise, teeb autor ettepaneku, mille kohaselt tuleks korrektsemalt sätestada, milliste eelduste olemasolul võib kohtutäitur otsustada kinnisasja sundmüügi. Enne enampakkumise korraldamist peab autori arvates kohtutäitur tuvastama isikule kuuluva vara koosseisu ning andma hinnangu, kas muule varale sissenõude pööramisega on võimalik rahuldada menetluses olev nõue. Ühtlasi on leitud, et võlgniku pangakonto arestimine ei ole piisav selgitamiseks välja võlgniku varalist olukorda.

Autori arvates oleks mõistlik sissenõude pööramise otsustamine siduda võlgnevuse suuruse ja täitemenetluse ajalise kestusega. Kui võlgnik ei suuda miinimumtöötasu suurust nõuet tasuda ühe aasta jooksul alates täitemenetluse algatamisest ning ei ole ka üritanud leida võimalusi võlgnevuse tasumiseks, siis tuleks eelistada sissenõudja õigust täitedokumendis nimetatud nõudele ning sealhulgas sissenõude pööramist kinnisasjale. Kui aga nõue on alla miinimumtöötasu, siis oleks mõistlik kinnisasjale sissenõude pööramise otsustamisel lähtuda analoogselt TMS § 14 lg 2 tingimusest, mille kohaselt peaks sissenõude pööramine muu vallasvara ja nõudeõiguste alusel olema ebaõnnestunud. Seetõttu leiab autor, et mõistlik oleks siduda alla miinimumi jäävate nõuete puhul sissenõude pööramine esiteks 6-kuulise täitemenetluse kestusega ning teiseks kohtutäitur peab olema tuvastanud, et võlgnikul puudub sh kodune vallasvara, millele sissenõue pöörata või kui võlgnik on TMS § 61 alusel kohtus vandega kinnitanud, et muu vara puudub.

Kahtlemata tuleks sissenõude pööramisel arvesse võtta, et kui isikule kuulub mitmeid kinnisasju või kui võõrandatava kinnisasja näol ei ole tegemist eluruumiga, siis tuleks kohtutäituril võimaldada menetluse efektiivsuse huvides kinnisasi võõrandada.

Autori arvates on elukoha kaotus võlgniku jaoks väga tugev omandiõiguse riive. Seetõttu ei tohiks üksnes lähtuda, et võlgniku hüveks on võlgnevusest vabastamine, vaid elukoha kaotuse korral peaks kaaluma majanduslikes raskustes olevale võlgnikule ostusummalt minimaalse hüvitise tagamist, mis võimaldaks esmase äraelamise tingimusel, et võlgnikul puudub muu elukoht või lähedased. Autori arvates peaks hüvitis jääma vähemalt ühe kuu miinimumtöötasu ulatusse, kuna võimaldaks äraelamise enampakkumisele järgneval kuul.

Autori arvates oleks mõistlik, kui enne väljatõstmise menetluse algatamist oleks võlgnikule kätte toimetatud nii enampakkumise akt kui ka oleks möödas enampakkumise vaidlustamise tähtaeg. Sellest tulenevalt võib väita, et kinnisasja väljaandmist läbi viival kohtutäituril on kahtluse korral õigus nõuda sissenõudjalt andmeid selle kohta, et sundenampakkumise akt on täidetav – ehk sundenampakkumise tulemusest on võlgnikku teavitatud ning möödas on enampakkumise vaidlustamise tähtaeg. Alles siis on täidetud sundenampakkumise akti täitmisele võtmise eeldused.

Esimese osa teise põhiteemana käsitles autor kinnisasja vabastamiseks antavat vabatahtlikku täitmise tähtaega ning seaduse rakendamisel tekkinud praktikat kahekordse teavitamise kohustuse näol. Autori arvates on kahekordse teavitamise kohustuse tekitanud kohtutäiturite ekslik praktika ning tegemist ei ole TMS § 180 alusel seadusandja tahtega. Põhjendatud on pikem vabatahtlik täitmise tähtaeg, kuid eraldi teavitamise kohustus 14 päeva enne reaalset väljatõstmist ei anna seadusandja poolt taotletud tulemust. Seetõttu on autor arvamusel, et vabatahtlik täitmise tähtaeg ja kinnisasja väljaandmise tähtaeg peaksid langema kokku. Võlgnikule tuleb kätte toimetada esmane täitmisteade, kus on märgitud TMS § 180 lg 2 nimetatud andmed. Täitmisteates tuleb märkida ära ka nii vabatahtliku täitmise tähtaeg ning ka kuupäev, millal toimub reaalne väljatõõtmine. Selline regulatsioon tagaks efektiivsema täitemenetluse, kuid seejuures ei ahendaks võlgniku õigusi.

Teine peatükk keskendus esmalt küsimusele, kas kinnisasja väljaandmise menetlus on suunatud eelkõige isikute väljatõstmisele või valduse vabastamisele. Ühtlasi otsis autor vastust küsimusele, kas kinnisasja väljaandmisele suunatud menetlus tagab ka tegelikult

efektiivsema menetluse või ei ole muudatused suutnud korrastada menetluses esilekerkivaid probleeme. Autor on arvamisel, et lähtumine valdusekesest kinnisasja väljaandmise menetlusest tagab kiirema valduse vabastamise. Siinkohal on aga kohtutäiturile antud liiga suur kaalutlusruum kinnisasja valdavate isikute väljatõstmisel. TMS § 2 lg 3 kohaselt ei tohi sundenampakkumise akti alusel läbi viia kinnisasja väljaandmise menetlust, kui isikud valdavad kinnisasja õiguslikul alusel. Enamasti põhineb õiguslik valdus lepingulisel alusel, mis selgub alles pärast enampakkumisel kinnisasja omandamist. Autori arvates oleks kohtutäituril võimalik vähemalt osaliselt vältida pärast enampakkumist välja ilmuvaid üürilepinguid sellega, et kohtutäituri ise oleksid enne enampakkumise korraldamist aktiivsed. Kui kohtutäituri realselt kontrolliks enne enampakkumise toimumist kinnisasja valdavate isikute ringi või saaks võlgnikult sellekohaseid andmeid, siis oleks ka pärast enampakkumist selge, kas ja kes tuleks kinnisasjalt välja tõsta.

Kui varasemalt lähtuti, et tulenevalt formaliseerituse printsiibist kohtutäitur kinnisasja väljaandmise menetluses isikute vastuväidete korral õiguslikku alust ei kontrolli, siis praegune kohtupraktika on andmas kohtutäituritele mõnevõrra teistsuguseid juhiseid. Nimelt võib kohtutäitur kinnisasja valduse täitedokumentis nimetamata isikult välja nõuda ka juhul, kui TMS § 18 alusel on kohtutäiturile tõendatud üldõigusjärglus muude dokumentidega – sealhulgas faktiliste asjaoludega. Autor ei nõustu tekkinud kohtupraktikaga ning leiab, et TMS § 18 laiendav tõlgendamine läheb vastuollu formaliseerituse printsiibiga, kui kohustab isikuid välja tõstma ka siis, kui õigusjärglus pole tõendatud õiguskindla dokumendi või registri väljavõttega. Küll aga võib järeldada, et TsMS § 460 lubab täitedokumendi täita ka uue valdaja suhtes ning see annabki aluse tõlgendamiseks, et kinnisasja väljaandmise menetlus on alates 01.01.2006.a muutunud asjakeskseks ning suunatud valduse vabastamisele.

TMS §-de 10 ja 180 kohaselt tuleb kinnisasja väljaandmisest teavitada vaid kinnisasja eelmist omanikku, juhul kui täitedokumentiks on kohtuotsus, siis täitedokumentis kohustatud isikut. Autori arvates tuleks siiski tagada kõigile kinnisasja valdavatele isikutele teave selle kohta, et kinnisasja väljaandmise menetlus on algatatud, mis on menetluse eesmärk ja millised on isikute õigused ja kohustused. Teabe andmise vahendina võib vaadelda teadet täitemenetluse kohta, milles kinnisasja valdavatele isikutele antakse teada kinnisasja väljaandmist läbiviidava kohtutäituri nimi, kinnisasja

väljaandmise kuupäev ning kohustus vabastada kinnisasi nii asjadest kui ka isikutest. Sellisel viisil tagatakse informatsioon ka siis, kui kinnisasja väljaandmiseks kohustatud isik kinnisasja tegelikult valdavaid isikuid ei teavita.

Kehtiv seadus ei võimalda kinnisasja valdavatel isikutel vaidlustada väljatõstmise aluseks olevat täitedokumenti. Praktikas on tegemist kinnisasja valdavate isikutega, kes ei ole kinnisasja väljaandmise menetluses võlgnik ning kes enamasti ei teagi menetluse algatamisest. Kuna kinnisasja valdus kui selline ei ole neile seadusega tagatud, peaks ka neil isikutel olema vähemalt võimalus taotleda kinnisasja väljaandmise menetluse peatamist või ajatamist TMS § 45 alusel. Tegemist on siinkohal eelkõige ajutise vahendiga, mille eesmärgiks on võimaldada kolmandatele isikutele aega kinnisasjalt väljakolimiseks ning uue elamispinna leidmiseks.

Kolmanda peatüki eesmärgiks oli välja tuua kitsaskohad, mille reguleerimine on vajalik kinnisasja väljaandmise menetluse paremaks läbiviimiseks. Esimene teemapüstitus puudutas küsimust, kas ja mis tingimustel peab kohtutäitur kaasama menetluse juurde politsei või sotsiaaltöötaja. Autor on arvamisel, et kohtutäitur ei pea valduse vabastamise juurde kaasama politseiametnikku. Väidet toetab asjaolu, et kohtutäituri poolt täitedokumendi täitmiseks valduse äravõtmine on piisav alus valduse rikkumiseks ning seetõttu ei ole täiendavalt vajalik politseiametniku kaasamine. Samas on kaasamine vajalik olukorras, mil kohtutäitur kardab reaalselt ohtu elule. Sotsiaalametniku kaasamist väljatõstmise menetluse juurde aga täitemenetluse seadustik ette ei näe. Küll aga on autor arvamisel, et sõltuvalt väljatõstetavate isikute sotsiaalsest olukorrast, on kohtutäitur kohustatud selgitama nendele isikutele võimalust pöörduda kohaliku omavalitsuse poole sotsiaalabi saamiseks. Juhtudel, mil isikud aga tõepoolest ise ei ole suutelised asju ajama, tuleks kohtutäituril oma algatuslikult teavitada väljatõstmise kuupäevast ja väljatõstetavate isikute olukorrast kohalikku omavalitsust.

Autor jõudis arvamusele, et täitemenetluse seadustikus on ebapiisavalt reguleeritud väljatõstetav vara ja selle hoiustamise küsimus. Autori arvates on tõene õiguspraktikas levinud väide, mille kohaselt kinnisasja väljaandmise juures mitteviibiva võlgniku vara on paremini kaitstud kui toimingu juuresviibiva isiku vara. Põhjus seisneb eelkõige selles, et kui kinnisasja väljaandmise juures ei viibi võlgnik ega tema esindaja, siis on kohtutäituri kohustuseks nii vara väljatõõtmine kui vara hoiustamine. Kui võlgnik, tema esindaja või täiskasvanud perekonnaliige väljatõstmise juures ei viibi, hoiustab kohtutäitur kinnisasjalt

väljatõstetud vara. Juhul kui kinnisasja väljaandmise menetluse juures on vara vastuvõtmiseks õigustatud isik, siis on kohtutäituril kohustus tuvastada isik ning vara üleandmise fakt.

Alapeatükis on esitatud küsimus, milline vara kuulub väljatõstmisele ning kuidas tuleb läbi viia menetlust. Juhul kui kohtutäitur ei ole täitemenetluses nõudnud ettemaksuna hoiustamiskulude tasumist sissenõudjalt, jääb hoiustamise korraldamine ja algsete kulude tasumine kohtutäituri õlule. Alapeatükis on välja toodud ka näide Saksamaal populaarsust koguvast Berliini Mudelist, mille kohaselt kohtutäitur tõstab välja kinnisasja valdavad isikud ning annab sissenõudjale üle kinnisasja valduse. Sissenõudja kohustuseks aga jääb võlgniku poolt ära viimata vara hoiustamine ning võlgniku nõudmisel, pärast kulude katmist, vallasasjade väljaandmine. Kui võlgnik aga asju välja ei nõua või kulusid ei kannab, on sissenõudjal õigus lasta vara müüa avalikul oksjonil. Autor sellist lähenemist ei poolda eelkõige seetõttu, et Eesti täitemenetluses vastutab vara hoiustamise, väljaandmise ning hiljem ka müügi eest kohtutäitur. Ühtlasi tuleb nentida, et sissenõudja ei ole võlgniku suhtes kunagi piisavalt erapooletu, et jätta kogu vastutus vara säilimise näol üksnes sissenõudja kanda. Lisaks võib vara hoiustamiskohustuse jätmine sissenõudja õlgadele olla tema suhtes liiga koormav. Alapeatükis on toodud välja ka Rootsi kolm väljatõstmise meetodit ning selgitatud milline on iga meetodi puhul väljatõstmise protseduur.

Järgmine probleem puudutab küsimust, kas välja tuleb tõsta kogu vara või üksnes vara, mis TMS § 180 lg 4 järgi kuulub hoiustamisele. Autor jõuab arvamusele, et kohtutäitur peaks kinnistult välja tõstma kõik võlgnikule kuuluva vara, kuna sissenõudjal on õigus saada valdusesse kinnisasi, mitte vara, mis pärast väljatõstmist jääb kinnistule. TMS § 180 alusel ei ole kohtutäituril kohustust korraldada niisuguse vara hoidmist, mille müümine ei ole väikese väärtuse tõttu otstarbekas, kuid igal juhul tuleb välja tõsta ja hoiustada mittearestitav vara. Kohtutäiturile on siinkohal antud liiga suur kaalutusõigus otsustamiseks, mida tähendab vara väike väärtus. Kohtutäitur peaks otsuste tegemisel lähtuma matemaatilisest võrrandist tulud miinus kulud ning kui hoiustamine jääb tõenäoliselt miinusesse, ei ole mõtet vara säilitada.

Varasemalt kehtinud täitemenetluse seadustik (kehtis kuni 31.12.2005) pani kohtutäiturile kohustuse koostada välja tõstetava vara nimekiri. Käesoleval hetkel seadus sellist kohustust kohtutäiturile otseselt enam ei sea. Vara nimekirja koostamise kohustuse ärakaotamine on põhjendamatult ning seetõttu tuleb selline kohustus uuesti seaduse

tasandil sisse viia. Vara nimekirja koostamine annab kohtutäiturile võimaluse fikseerida väljatõstetav vara ning tagab ka võlgnikule parema õiguste kaitse juhul, kui võlgnik nõuab välja hoiustatud esemeid. Ühtlasi peaks seadusandja järjest enam kasutama väljatõstetava vara jäädvustamist fotodele, videosalvestistele ning läbi selle võimaldama paremat kaitset nii väljatõstetava vara koosseisu kui ka hilisema olukorra tuvastamise.

Kuna kinnisasja vabastamine on suunatud valduse vabastamisele, siis TMS § 180 alusel tuleb välja tõsta kõik isikud, kes seal elavad, koos kinnistul oleva varaga. Kohtutäitur aga vara kuuluvust ei hinda. Alapeatükis on tõstatatud küsimus - kas ja millistel tingimustel on kohtutäituril õigus hoiustada teadvalt kolmandate isikute vara. Praktikas puudutab selline juhtum väljatõstmist, milles võlgnikuks on A, kuid vabastataval kinnistul elavad ilma õigusliku aluseta A vanemad. Alapeatükis jõuan järeldusele, et kuna kinnistu tuleb vabastada varast, siis tõepoolest on kohtutäitur võlgniku või muude vara üleandmiseks pädevate isikute juuresolekuta kohustatud hoiustama ka kolmandatele isikutele kuuluva vara. Juhul kui kolmandad isikud aga nõuavad oma vara tagastamist ning kohtutäituril puudub alus kahelda vara kuuluvuses, ei ole kohtutäituril õigust keelduda vara vabastamisest ka juhul, kui tasumata on hoiustamiskulud.

Autor jõudis hoiustatud vara vabastamise küsimuses järeldusele, et kuna eesmärgiks on vara kinnihoidmine tagatise saamiseks, siis ilmselt motiveerib võlgnikku kõiki hoiustamiskulusid tasuma vaid see, kui ta ei saa valida, mida kohtutäitur peaks vabastama. Seetõttu ei ole põhjendatud kohtutäituri poolt valikuliselt vara tagastamine. Kuigi käesoleval hetkel kehtiv täitemenetluse seadustik ei luba kohtutäituril hoiustamiskulusid tasumata vabastada mitteametistatavad asjad (TMS §-d 66 ja 67), leiab autor, et selline olukord raskendab põhjendamatult isiku olukorda, kes nagunii täitemenetluse jooksul on kaotanud oma eluaseme ning seetõttu peaks mitteametistatavate asjade vabastamine olema kohtutäituri otsuseks. Kuna mitteametistatavate asjade näol on tegemist igapäevaseks eluks vajaminevaga, seetõttu tuleks kaaluda võimalust asjade vabastamiseks. Ühtlasi tuleb märkida, et seeläbi on võimalik kohtutäituri poolt kokku hoida hoiustamiskulusid. Samuti on autor arvamusel, et ka loomad tuleb võlgnikule välja andma esimesel võimalusel, kuna nende hoiustamine on alati seotud suurte kulutustega.

Hoiustatud vara müümisel tuleb töös leitu järgi lähtuda üldisest vara müümise korrast. Seega tuleb vara müüa pärast kahe kuu möödumist avalikul elektroonilisel enampakkumisel TMS § 78 lg 2 alusel. Lemmikloomade müümise korral aga tuleb teha

erand ning hoiustamise ja müügi vahele peaks jääma vähemalt kolm päeva alates väljatõstmise kuupäevast, kuna võlgnikul peaks olema võimalik soovi korral loom ära viia. Ühtlasi on autor arvamisel, et looma tapmine põhjendusel, et kohtutäitur peab hoiustamiskulusid liiga suureks on ebaproportsionaalne ning julm. Seetõttu peaks kohtutäitur looma paigutama koduta loomade varjupaika ja/või võimalusel müüma esimesel võimalusel.

Mis puudutab aga kohtutäituri poolt müümata jäänud vara, siis on kaks võimalust: vara hinda nii palju alla lasta, kuni reaalselt tekib huvi. Juhul kui müüa tõesti ei ole võimalik, anda võlgnikule endale õiguse otsustada, mis saab müümata varast. Juhul kui võlgnik ei avalda arvamust, siis tuleb vara hävitamise kord reguleerida seadusandluse tasandil, mitte jätta kohtutäiturile võimalus vara hävitamisel lähtuda enda äranägemisest.

Protection of people's rights in the enforcement proceedings of releasing an immovable

Summary

The purpose of this Master's thesis was to analyse the legal theory and regulation problems in the procedure of releasing an immovable. Emphasis was put on the analysis of the protection of people's fundamental rights compared to the efficiency of enforcement proceedings. Deriving from this, the hypothesis of the thesis was that in the framework of enforcement proceedings, current legislation does not provide enough protection for the rights of the debtor and third parties. In Estonia, a bailiff is required to carry out the enforcement procedure. However, the Code of Enforcement Procedure on releasing an immovable are deficient and therefore, it leaves bailiffs too many opportunities for interpreting the procedural rules. For comparison, the author also uses examples from Sweden and Germany about eviction proceedings and regulations on depositing property.

A prerequisite to the proceedings of releasing an immovable is that a bailiff performs an eviction on the basis of an enforcement document, which can be either the statements of compulsory auctions or a court judgement. The author of the present thesis wishes to critically analyse whether the statements of compulsory auctions originate from a source of sufficient legal certainty, so that it could be the basis for carrying out proceedings that invade on the fundamental rights of a person as much as the loss of property and then eviction. The author's opinion is that a bailiff, the person responsible for achieving the goals of enforcement proceedings, could never be so independent from the claimant that he/she could impartially make a decision on invading the debtor's property ownership. A problem may also exist in that a bailiff is responsible of selling the immovable in the auction, and after that, without needing a court authorisation, the same bailiff evicts the debtor and the people living with him/her.

The author concluded that in the interest of procedural economy, it is not reasonable that a claimant should have to turn to court for authorisation before organising an auction to sell the debtor's property, because it disproportionately damages the claimant's right to the property, which is represented in collecting the respective debt. Another possibility to verify the statements of compulsory auctions compiled by the bailiff is that the person

acquiring the immovable in the auction is to obtain a court authorisation for the initiation of proceedings for releasing an immovable. However, the author thinks that it could damage the sales price of the immovable, because the buyer has to consider the added costs and will rather not purchase it for the added costs and the obligation to turn to court.

In the opinion of the author, it is not wise to foreclose compulsory auctions of immovables in case of some enforcement instruments specified in the Code of Enforcement Procedure § 2, because it complicates completing some enforcement instruments due to the fact that a debtor would not be motivated to pay the debt.

The author suggests that in order to avoid the circumstance, where a debtor's immovable might be sold too easily, the legislation should further specify the prerequisites for a bailiff to be able to decide on a compulsory auction of an immovable.

Before a compulsory auction, a bailiff is to try other measures to recover a debt. The bailiff should check, whether the claim could be made on movables. A debtor is to provide the bailiff with information on the assets of the debtor that is necessary for carrying out the enforcement proceedings. At the request of a bailiff or a claimant, a court may require a debtor to swear in court that the information submitted to the bailiff concerning his or her assets is correct to the debtor's knowledge. If a debtor has sworn in court, according to the Code of Enforcement Procedure § 61, that he/she does not have any assets to make a claim on, then a claim on real estate is warranted.

The author thinks that upon making a claim, a bailiff should also take consider the duration of the enforcement procedure as well as the size of the debt. If the debt is less than the minimum wage in Estonia, then the auction is justified if the debtor has not sought for possibilities for paying the debt within one year. If the debt is material and the debtor does not offer any options for paying the debt, then the auction is justified if the enforcement procedure has lasted for more than 6 months and the debtor has sworn in court that he/she does not have any more assets.

The author's opinion is that the loss of property is a significant invasion in the debtor's property ownership. Therefore, only the act of releasing a debtor from a debt should not be considered a benefit for the debtor, but a minimum amount of compensation should be

designated from the purchase price to guarantee living possibilities for the debtor, if he/she has no other place of residence or close people to support him/her.

According to the author, it is also reasonable that before the initiation of an eviction procedure, a debtor has already been delivered the statements of compulsory auctions and the 30 days deadline for disputing the compulsory auctions (Code of Enforcement Procedure § 223) has passed. If the resident does not move out, then the new owner has a right to initiate a new enforcement procedure, the purpose of which is to evict the resident from the immovable.

A prerequisite for carrying out the proceedings of releasing an immovable is that in addition to the existence of an enforcement instrument, the debtor is given a period to move out voluntarily. In practice, double pre-eviction notifications have been common for a long time. The author's opinion is that notifying a debtor twice is an erroneous practice by bailiffs and the Code of Enforcement Procedure § 180 does not include such a regulation. A longer deadline for voluntary compliance is justified, but an obligation to inform the debtor 14 days before the actual eviction does not offer the results sought by the legislator. Therefore, the author considers that the period of voluntary compliance and the date of releasing the immovable should overlap. A debtor should be delivered an initial enforcement notice that includes the data specified in the Code of Enforcement Procedure § 180 section 2. The enforcement notice is to comprise the deadline for voluntary compliance as well as the date of the actual eviction. Such a regulation would ensure more effective enforcement proceedings, but would not diminish the debtor's rights.

The second chapter focused on the question of whether the enforcement procedure for releasing an immovable is primarily aimed at evicting people or at releasing an immovable. In this case, the author's opinion was that adherence to an immovable-focused enforcement procedure for releasing an immovable ensures faster release of an immovable, because it allows bailiffs to evict all people in possession of the property. The Code of Enforcement Procedure § 2 section 3 says that eviction on the basis of the statements of compulsory auctions is prohibited, if a person possesses an immovable on a legal basis, which usually comprises a rental contract.

The author suggests that if a bailiff itself would be active and would identify the people in possession of an immovable before compulsory auctions, then post auction, the people to be evicted from the immovable would already be known.

Deriving from the principle of formalization, a bailiff previously did not have a right to check people's legal basis for the possession of an immovable. The current legislation is giving bailiffs slightly different instructions. Namely, a bailiff may claim the recovery of the possession of a property from a person not specified in an enforcement instrument, if the respective possession can be ascertained by the bailiff with factual evidence (according to the Code of Enforcement Procedure § 18). The author believes that it puts bailiffs in a difficult position, because erroneous action in assessing the legal basis of a person's possession of property and thereby, an illegal eviction of a person is punishable under the Penal Code § 314.

In the author's opinion, the legislator does not offer sufficient guarantees for notifying people in possession of an immovable about the proceedings of releasing an immovable. The author thinks that a notification about an enforcement procedure should be sent to all people in possession of an immovable, not merely to the person designated as debtor in the enforcement procedure. A bailiff should notify the people about the date when the eviction is to take place, about the purpose of the proceedings and about the rights and responsibilities of the parties.

The current legislation (the Code of Enforcement Procedure) does not enable people in possession of an immovable to dispute the enforcement instrument underlying an eviction. In practice, these are usually third persons in possession of the immovable, who are not designated as debtors in the proceedings and who thus have no right to dispute the eviction. The author suggests that third persons should be enabled, according to the Code of Enforcement Procedure § 45) to suspend the enforcement proceedings. Here, it should be considered as temporary means to offer them time to move out of the immovable and to find a new place to live.

The purpose of the third chapter was to describe the problems, the regulation of which is necessary to provide better enforcement proceedings for releasing an immovable.

According to the Code of Enforcement Procedure, a bailiff has no obligation to involve the police in the procedure of releasing an immovable. However, the involvement of the police is sensible in situations, where the bailiff is afraid of a real threat to his/her life. Furthermore, the author found that deriving from the social situation of evicted people, the bailiff should be obliged by the legislator to inform them of the possibility to contact local authorities for social support, and if necessary, the bailiff itself ought to inform the local authorities about the eviction date and the people being evicted.

The Code of Enforcement Procedure does not regulate movables and their depositing. By the Code of Enforcement Procedure § 180, the bailiff does not have the obligation to organise the depositing of such movables that have too low of value for sale; however, a bailiff is to deposit all movables that are not arrested.

The bailiff should be legally obligated to make a list of all the movables to be evicted and to describe their condition. The bailiffs should also increasingly use photographs and video recordings to capture the movables, as these provide a possibility to later identify the evicted movables as well as their condition.

The next subchapter reached the conclusion that as the immovable is to be vacated of all movables, then indeed, in order to release the property of the debtor or other property without the presence of cognizant people, the bailiff should also deposit the property belonging to third persons. However, if third persons claim the return of their belongings, the bailiff cannot refuse to release the property, even if the depositing costs have not been paid.

The sale of deposited property is to derive from the general procedures of selling property. Accordingly, after two months, the seized assets are to be sold in a public electronic auction (Code of Enforcement Procedure § 78 subsection 2). However, in the opinion of the author, an exception should be made in selling animals and the sale should be organised within three days from the eviction.

Kasutatud allikate loetelu

1. Alekand, A. Mis on kohtutäituri tasu? – Juridica 2004, nr 4.
2. Alekand, A. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2009.
3. Alekand, A. Sundtäitmis- ja pankrotiõigus. Tallinn: Sisekaitseakadeemia 2004.
4. Alekand, A. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2011.
5. Alekand, A. Väljatõstmine, kas asja- või isikukeskne toiming? - Juridica 2007, nr 1.
6. Annus, T. Riigi funktsioonide delegeerimine eraõiguslikele isikutele kohtutäiturite näitel. – Juridica 2002, nr 4.
7. Annus, T. Riigiõigus. Tallinn: Juura 2006.
8. Rauscher, T. Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung : mit Gerichtsverfassungsgesetz und Nebengesetzen. Band 2, §§ 511-945. 3. Auflage. München: Beck 2007.
9. Ikkonen, K. Omandipõhiõigus ja selle piirid. – Juridica 2006, nr 1.
10. Ikkonen, K. Sundmüügi põhiseaduslikud alused. - Juridica 2004, nr 8.
11. Ikkonen, K. Sundmüügi põhiseaduslikkus. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusinstituut: 2005. Arvutivõrgus:
<https://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/handle/10062/660/ikkonen.pdf;jsessionid=08D83433D23FF1BEB6998AA29D51CFE7?sequence=5>, 04.05.2014.
12. Jaanimägi, K. Politsei sisemise rahu tagajana. – Juridica 2004, nr 7.
13. Koolmeister, M. Tsiviiltäite- ja pankrotimenetlus. Kolmandate isikute õiguskaitsevahendid. - Juridica 2003, nr 6.
14. Liskovets, B. A., Tšugunov, G. V. Kohtuotsuste täitmine. Tallinn: Eesti Riiklik Kirjastus 1953.
15. Madise, Ü. jt (koost). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kolmas, täiendatud trükk. Tallinn: Juura 2012.
16. Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste- ja vabaduste kaitse. Tallinn: Juura 2004.
17. Paulus, C. G. Tsiviilprotsessiõigus. Kohtuotsuse tegemise menetlus ja sundtäitmine. Tallinn: Juura 2002.
18. Person, A. H., Henrikson, A-S., Lundström, K. Household Credit, Indebtedness, and Insolvency. European Review of Private Law. 2013, 3. Online:
www.kluwerlawonline.com, 4.05.2014.

19. Pink, K. Kinnisasja valduse väljanõudmine täitemenetluses. Magistrtitöö. Tallinn: Tartu Ülikool 2013. Arvutivõrgus:
http://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/handle/10062/30605/pink_kristhel_secured.pdf?sequence=3, 04.05.2014.
20. Pärna, P. (koost). Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004.
21. Raudsepp, T. Kohtuniku otsustuslik sõltumatus. - Kohtute sõltumatus ja kohtusüsteemi toimimise efektiivsus Eestis. Tartu: Juridicum, 2002 (Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda).
22. Schuschke, W. Aktuelle Probleme zur Räumungsvollstreckung. – Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2012. Arvutivõrgus: www.beck-online.beck.de, 04.05.2014.
23. Schuschke, W. Ausgewählte Probleme der Räumungsvollstreckung. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2004, nr 6. Arvutivõrgus: www.beck-online.beck.de, 04.05.2014.
24. Schuschke, W. BGH: Probleme der Vollstreckung von Räumungstiteln bei weiteren Mitbesitzern in der Wohnung. – Kommentierte BGH – Rechtsprechung Lindenmaier-Möhring. 2004, nr 11. Arvutivõrgus: www.beck-online.beck.de, 04.05.2014.
25. Schuschke, W. Die „Berliner Räumung“ bei der Vollstreckung aus einem Zuschlagsbeschluss gem. 93 ZVG. – Neue Zeitschrift für Miet – und Wohnungsrecht. 2011, nr 18. Arvutivõrgus: www.beck-online.beck.de, 04.05.2014.
26. Sootak, J., Pikamäe, P. (koost). Karistusseadustik. Kommenteeritud väljaanne. 3. väljaanne. Tallinn: Juura 2009.
27. Stenberg, S-Å., Laere, I van., Evictions – a Hidden Social Problem. Comparative evidence from Modern Welfare States. Paper presented at the ISA RC43 Housing conference in 2009. Arvutivõrgus:
http://www.gla.ac.uk/media/media_129741_en.pdf, 04.05.2014.
28. Stenberg, S-Å., Doorn, L. van., Gerull, S. Locked out in Europe: A Comparative Analysis of Eviction Due to Rent Arrears in Germany, the Netherlands and Sweden. European Journal of Homelessness. Volume 5, 12. 2011, nr 2. Arvutivõrgus: <http://www.feantsaresearch.org/IMG/pdf/article-2-3.pdf>, 04.05.2014.

29. Toomela, T. Valduse kaitse jõuga – asjaõigusliku omaabi teostamine ja selle piirid. – Juridica 2008, nr 8.
30. Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.
31. Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010.
32. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1 - 207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006.
33. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208 - 618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.

Kasutatud normatiivmaterjal

34. Asjaõigusseadus. - RT I 1993, 39, 590 ... RT I, 13.03.2014, 82.
35. Avalik-õiguslike nõuete kohtutäiturite vahel jaotamise kord. – RT I 2010, 15,79... RT I, 29.12.2013,15.
36. Eesti Vabariigi põhiseadus. - RT 1992, 26, 349 ... RT I, 27.04.2011, 2.
37. Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. – RT II 2000,11, 57.
38. Karistusseadustik. - RT I 2001, 61, 364 ... RT I, 26.02.2014, 6.
39. Kohtutäituri seadus. - RT I 2009, 68, 463 ... RT I, 31.01.2014, 15.
40. Kohtutäiturimäärustik. – RTL 2009, 98, 1456 ... RT I, 04.01.2014, 2
41. Politsei ja piirivalve seadus. - RT I 2009, 26, 159 ... RT I, 26.03.2013, 12.
42. Rahvastikuregistri seadus. - RT I 2000, 50, 317 ... RT I, 22.11.2013, 2.
43. Sotsiaalhoolekande seadus. - RT I 1995, 21, 323 ... RT I, 21.03.2014, 5.
44. The Enforcement Code (1981:774) (including amendments up to SFS 2001:377). <http://www.government.se/sb/d/5806/a/62385>, 04.05.2014.
45. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. - RT I 1998, 43, 666.
46. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. - RT I 2005, 26, 197 ... RT I, 13.03.2014, 100.
47. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2014, 103.
48. Täitemenetluse seadustik. - RT I 1993, 49, 693 ... RT I 2005, 39, 308.
49. Täitemenetluse seadustik.- RT I 2005, 27, 198 ... RT I, 13.03.2014, 105.
50. Võlaõigusseadus.- RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.
51. Zivilprozessordnung. 05.12.2005. BGBl, I, 3202, 2006, 431, 2007, 1781, 935.
Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/>, 04.05.2014.

52. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. 24.03.1897.
BGBl. I, 2582. Arvutivörgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/zvg/>, 04.05.2014.

Kasutatud kohtulahendid

53. RKTkm 10.02.1999, 3-2-2-3-99.
54. RKTko 14.01.2000, 3-2-3-3-00.
55. RKTko 17.12.2001, 3-2-1-154-01.
56. RKTkm 16.10.2002, 3-2-1-119-02.
57. RKTkm 15.03.2002, 3-3-4-3-02.
58. RKTkm 16.10.2002, 3-2-1-119-02.
59. RKÜko 14.04.2003, 3-4-1-4-03.
60. RKTko 02.12.2003, 3-2-1-140-03.
61. RKTko 19.12.2003, 3-2-1-151-03.
62. RKTkm 22.12.2003, 3-2-1-147-03.
63. RKPJko 21.01.2004, 3-4-1-7-03.
64. RKTko 11.02.2004, 3-2-1-7-04.
65. RKÜko 21.06.2004, 3-4-1-9-04.
66. RKTkm 27.10.2004, 3-2-1-113-04.
67. RKTko 17.05.2005, 3-2-1-49-05.
68. RKTko 09.06.2005, 3-2-1-84-04.
69. RKTko 29.03.2006, 3-2-1-9-06.
70. RKTkm 12.06.2012, 3-2-1-79-12.
71. RKTkm 27.04.2009, 3-2-1-45-09.
72. RKKko 22.05.2009, 3-1-1-17-09.
73. RKTko 04.05.2010, 3-2-1-33-10.
74. RKTko 28.09.2011, 3-2-1-69-11.
75. RKTko 04.06.2012, 3-2-1-85-12.
76. RKTkm 12.06.2012, 3-2-1-79-12.
77. RKTko 21.11.2012, 3-2-1-131-12.
78. RKTkm 20.11.2013, 3-2-1-138-13.
79. RKTkm 04.12.2013, 3-2-1-147-13.
80. TrtRnko 30.04.2007, 1-06-13545.
81. TrtRnkm 02.04.2008, 2-07-5953.
82. TlnRnkm 28.08.2013, 2-12-53035.

- 83. TlnRnKo 09.01.2014, 2-13-41814.
- 84. TlnRnKm 13.01.2014, 2-13-38211
- 85. TrtRnKm 24.01.2014, 2-13-35384.
- 86. TrtRnKm 28.01.2014, 2-13-35386.
- 87. TMKm 05.10.2007, 2-07-5953.
- 88. HMKm 13.01.2009, 2-08-76400.
- 89. HMKm 21.01.2011, 2-11-2302.
- 90. HMKm 03.02.2011, 2-11-4350.
- 91. HMKm 25.04.2011, 2-11-18770.
- 92. HMKm 09.05.2011, 2-11-21141.
- 93. HMKm 09.08.2011, 2-11-37073.
- 94. HMKm 22.06.2011, 2-11-29126.
- 95. HMKo 05.10.2011, 2-10-67230.
- 96. HMKm 14.12.2011, 2-11-60890.
- 97. HMKm 15.02.2012, 2-11-48163.
- 98. HMKo 24.05.2012, 2-11-30155.
- 99. HMKm 08.04.2013, 2-12-55102.

Euroopa Inimõiguste Kohtu lahendid

- 100. Euroopa Inimõiguste Kohtu lahend 19.03.1997, 18357/91, *Hornsby vs. Kreeka*.
- 101. Euroopa Inimõiguste Kohtu lahend 02.12.2010, 30856/03, *Kryvitska ja Kryvitskyy vs. Ukraina*.
- 102. Euroopa Inimõiguste Kohtu lahend 21.09.2010, 3734/06, *Kay jt vs. Ühendkuningriik*.
- 103. Euroopa Inimõiguste Kohtu lahend 06.12.2011, 7097/10, *Gladysheva vs Venemaa*.
- 104. Euroopa Inimõiguste Kohtu lahend 21.06.2011, 48833/07, *Orlic vs Horvaatia*.
- 105. Euroopa Inimõiguste Kohtu lahend 16.02.2012, 9089/04, *Kontsevych vs Ukraina*.
- 106. Euroopa Inimõiguste Kohtu lahend 18.09.2012, 40060/08, *Buckland vs Ühendkuningriik*.

107. Euroopa Inimõiguste Kohtu lahend 10.10.2013, 16806/11; 61696/11,
Israfilova and Agalarov vs Aserbaidžaan.

Kasutatud muud materjal

108. Karistusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse
eelnoõu seletuskiri (554).
<http://www.riigikogu.ee/?op=ems&page=eelnou&eid=78433b29-8b2f-4281-a582-0efb9631e2ad&>, 04.05.2014.
109. Täitemenetluse seadustiku eelnõu (143 SE I). Arvutivõrgus:
[http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc
&itemid=032800021](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032800021), 04.05.2014.
110. Information about the activities of the Swedish Enforcement Authority.
Arvutivõrgus:http://www.kronofogden.se/download/18.33cd600b13abbc8411c800020855/1355227157990/kronofogden_in_english.pdf, 04.05.2014.
111. Mail Online. 04.07.2012. Arvutivõrgus:
<http://www.dailymail.co.uk/news/article-2168598/Five-dead-German-gunman-took-hostages-bailiffs-arrived-evict-flat.html>, 04.05.2014.
112. J. Väljaots. Kodust ilma jäänud mees pani ennast põlema. – SL Õhtuleht, 4.
veebruar 2005. Arvutivõrgus: <http://www.sloleht.ee/2005/02/04/uudised/169440>,
04.05.2014.
113. Maaleht 01.08.2013. Arvutivõrgus:
<http://maaleht.delfi.ee/news/uudised/eesti-uudised/volgnikud-tosteti-tanavale-koos-sooja-praemuna-ja-moobliga.d?id=66523364>, 04.05.2014.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina MAARJA NÄKK (sünnikuupäev: 09.12.1987)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose
Isikute õiguste kaitse kinnisasja väljaandmise menetluses,

mille juhendajad on **mag. iur. Jaanus Ots ja dr. iur. Villu Kõve,**

- 1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
- 1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, 05.05.2014